

Julia Izdebski

August 2022
Hamburg

BACHELORTHESIS



MIETER:INNENINITIATIVEN GEGEN SPEKULATION AM WOHNUNGSMARKT

Eine Analyse der Entwicklung der Mieter:innengruppe
Hayn-/Hegestraße als Lösungsansatz gegen einen
profitorientierten Wohnungsmarkt

BACHELORTHESES:

zur Erlangung des akademischen Grades Bachelor of Science
im Studiengang Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg

BETREUUNG:

Prof. Dr. Monika Grubbauer (Erstprüferin)
Dr. Joscha Metzger (Zweitprüfer)

VERFASSERIN:

Julia Izdebski
6067399
juliaizdebs@gmail.com

Danksagung

Zuerst gilt mein Dank meinen Betreuenden Monika Grubbauer und Joscha Metzger für das entgegengebrachte Interesse an diesem Thema, die Unterstützung, Ratschläge und die grundsätzliche Möglichkeit mich mit diesem unglaublich spannenden Themenfeld auseinandersetzen zu können.

Ein großes Dankeschön auch an alle meine Interviewpartner, die sich viel Zeit für mich genommen haben, um all meine Fragen zu beantworten und dadurch einen erheblichen Anteil des Inhalts dieser Arbeit ausgemacht haben! Lieber Buck, lieber Bernd, es hat mich sehr gefreut die Mieter:innengruppe und ihre Geschichte kennenzulernen!

Außerdem möchte ich mich besonders bei Andreas Pfadt bedanken, der bereits seit meinem ersten Semester durch das P1-Projekt meine großen Projekte begleitete, auch zum Abschluss des Studiums bei meiner Bachelorarbeit unterstützte und einen erheblichen Anteil zu meiner persönlichen fachlichen Entwicklung beitrug! Im gleichen Zuge auch ein Dankeschön an Theo und Bjarne, die bereits meine Texte aus dem ersten Semester Korrektur gelesen und auch jetzt wertvolle Urlaubszeit damit verbracht haben, meine Bachelorthesis zu korrigieren – Ich freu mich schon auf die Korrektur Eurer Abschlussarbeiten!

Zuletzt auch noch ein großer Dank an Arno und an meine Familie, die mir während der letzten 12 Wochen mit Rat und Tat zur Seite standen!

01

EINLEITUNG

- | | | |
|-----|-------------------------------------|----|
| 1.1 | Einführung | 9 |
| 1.2 | Forschungsinteresse und Zielsetzung | 11 |
| 1.3 | Aufbau der Arbeit | 12 |
| 1.4 | Methodisches Vorgehen | 13 |

02

MIETER:INNENINITIATIVEN GEGEN DIE ENTWICKLUNG AM WOHNUNGSMARKT

- | | | |
|-----|--|----|
| 2.1 | Die Bedeutung der Wohnung | 17 |
| 2.2 | Ein Überblick über die Entwicklung des Wohnungsmarktes | 18 |
| 2.3 | Entwicklung von Hamburger Mieter:inneninitiativen | 21 |

03

DIE MIETER:INNENGRUPPE DER HAYN-/HEGESTRASSE ALS BEISPIEL

- | | | |
|-----|--|----|
| 3.1 | Die Biografie des Hauses und der Gemeinschaft | 28 |
| 3.2 | Das rechtliche Konstrukt der Mieter:innengruppe | 37 |
| 3.3 | Die Ausstrahlungswirkung der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße | 42 |
| 3.4 | Die Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße heute | 46 |

04

DIE MIETER:INNENGRUPPE DER HAYN-/HEGESTRASSE IM KONTEXT DER GESCHICHTE

- | | | |
|-----|---|----|
| 4.1 | Das Wohnmodell Steilshoop | 51 |
| 4.2 | Die Besetzung der Ekhofstraße | 52 |
| 4.3 | Die Mieter:innenselbstverwaltung Schröderstift | 54 |
| 4.4 | Die Mieter:innengenossenschaft Falkenried-Terrassen | 55 |
| 4.5 | Analogien und Unterschiede der Projekte im Bezug zur Hayn-/Hegestraße | 57 |

05

ERKENNTNISSE UND FAZIT

5.1	Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße als Lösungskonzept	63
5.2	Diskussion der Relevanz und Übertragbarkeit auf heutige Hamburger Wohnprojekte	70
5.3	Fazit: Lernwert und Motivation für Initiativen und Projekte	72

06

REFLEXION

6.1	Reflexion der Arbeit	75
6.2	Weiterer Forschungsbedarf	77

07

ANHANG

7.1	Glossar	81
7.2	Literaturverzeichnis	85
7.3	Abbildungsverzeichnis	91
7.4	Interviewpartner:innen	92
7.5	Eidesstattliche Erklärung	93

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AStA	Allgemeiner Studierendenausschuss
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BEWOBAU	Hamburger Betreuungs- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGB-Gesellschaft	Gesellschaft des bürgerlichen Rechts
BRD	Bundesrepublik Deutschland
ebd.	ebenda
IFB	Hamburgische Investitions- und Förderbank
SAGA	Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg
TUHH	Technische Universität Hamburg

01

Einleitung

1.1 Einführung

1.2 Forschungsinteresse und Zielsetzung

1.3 Aufbau der Arbeit

1.4 Methodisches Vorgehen

1.1 EINFÜHRUNG

Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt spitzt sich deutschlandweit immer weiter zu. Insbesondere in Groß- und Universitätsstädten wird diese zunehmend von stark steigenden Angebots- und Neuvertragsmieten dominiert. Vor dieser Problematik stehen inzwischen nicht mehr allein einkommensschwächere, sondern ebenfalls vermehrt Haushalte mit mittlerem Einkommen (vgl. BBSR 2018: 9). Auf diese Entwicklung des Wohnungsmarktes machen die Medien schon seit über 20 Jahren aufmerksam, die Schlagzeilen starteten bereits im Jahr 2002 mit der „Neue[n] Wohnungsnot“ (vgl. Drieschner, 2022). In den Jahren darauf folgten weitere, die jedoch im Kern alle dasselbe Problem beschrieben: „Extreme Wohnungs-

knaptheit“ (2003), „Kaum bezahlbare Mieten“ (2009), „Horror-Mieten“ (2011), „Miet-Schock“ (2017), „Miet-Armut“ (2018) und „Mieten-Horror“ (2021) (vgl. ebd.). Auch dieses Jahr ist geprägt von Zeitungsartikeln, die ähnliche Namen tragen: „Teurer geht immer“ (Driescher, 2022), „Das ist Wahnsinn“ (Twickel, 2022), „Wie die Mietenpolitik in Hamburg zu scheitern droht“ (Ekrutt,

„Geradeso ist es mit der Wohnungsnot. Die Ausdehnung der modernen großen Städte gibt in gewissen, besonders in den zentral gelegenen Strichen derselben dem Grund und Boden einen künstlichen, oft kolossal steigenden Wert; die darauf errichteten Gebäude, statt diesen Wert zu erhöhen, drücken ihn vielmehr herab, weil sie den veränderten Verhältnissen nicht mehr entsprechen; man reißt sie nieder und ersetzt sie durch andre.“ (Engels [1872] 2013: 14)

2022). Diese Entwicklung ist jedoch nichts Neues, denn die kapitalistische Stadtentwicklung wird bereits seit über 150 Jahren von der Wohnungsfrage begleitet (vgl. Holm, 2014: 31). Innerhalb dieser Entwicklung wurde der Eigentumsbildung, zunächst für das selbstgenutzte Eigenheim, dann stärker als Vermögensbildung durch Wohneigentum, Vorrang gewährt, der gemeinnützige Sektor wurde zugunsten der indirekten Förderung über Steuerersparnis beseitigt und die direkten staatlichen Förderungen von sozialgebundenem Mietwohnungsbau zurückgenommen (vgl. Häußermann & Siebel, 1996: 165). Die seit 1960 schrittweise vorgenommene Überführung des Wohnungsmarktes in ein marktförmiges Verteilungssystem förderte den kapitalistischen Wohnungsbau und damit den Fokus auf ein rentables Geschäft, welches hauptsächlich für private Kapitalinvestitionen attraktiv war (vgl. ebd.: 158). Folgend wurde bis zum Ende der 1960er Jahre in Deutschland überwiegend die Marktmiete eingeführt, Preis-

bindungen blieben nur in den Beständen der gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften sowie im Sozialen Wohnungsbau bestehen und die Mieten der Neuvermietungen gingen sprunghaft in die Höhe (vgl. ebd.). Grundsätzlich wurde die Höhe der Mieten dem Markt überlassen und gleichzeitig die Marktfähigkeit durch Wohngeld unterstützt, um auch einkommensschwächeren Haushalten eine Wohnung zu ermöglichen (vgl. ebd.: 159). Spätestens ab den 1990er Jahren lag das Thema Wohnen nicht mehr im Fokus der Politik, so dass viele Städte ihre finanzielle Lage durch den Verkauf von kommunalen Grundstücken verbesserten – Daraus folgte laut der Soziologin Christine Hannemann (2018), dass „Politik, Wirtschaft und Wissenschaft [...] das Thema Wohnen seit den 90er-Jahren sträflich vernachlässigt“ haben (zitiert nach Rink und Egner, 2020: 9). Die Entscheidung den kommunalen Wohnungsbau überwiegend zu privatisieren, führte dazu, dass es „keine staatliche Wohnungspolitik mehr in Deutschland beziehungsweise eine Wohnungspolitik, die viel zu gering ist [gebe]“ (Hannemann, 2018). Die Politik will sich dieser Aufgabe nun wieder widmen: „Vor allem dort, wo ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum besteht, muss gehandelt werden“ (BBSR, 2018: 9), so das *Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung* (BBSR). Dafür wurde seitens des *Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen*, dem Bundesbauministerium zugehörig, ein 10-Punkte-Programm für die Wohnungsbau-Offensive beschlossen, welches ein Bündel von Maßnahmen beinhaltet, wie zum Beispiel das Bereitstellen von Bauland und Grundstücken der öffentlichen Hand zu günstigeren Preisen, die Nachverdichtung von Wohnsiedlungen oder die Stärkung sozialer Wohnraumförderung und genossenschaftlichem Wohnen (vgl. ebd.: 16).

Vor allem die zweitgrößte Metropolregion Deutschlands ist von der aktuellen Wohnungs-

marktsituation betroffen: Steigende Preise und aus der Bindung fallende Sozialwohnungen machen die Wohnungssuche besonders in Hamburg zu einem immer größeren Problem. Trotz des vom Senat gesetzten und erfüllten Ziels jedes Jahr 10.000 Wohnungen zu genehmigen, bricht der Bau von Sozialwohnungen ein und der Drittmix wird weit verfehlt (vgl. Ekrutt, 2022). In den letzten zehn Jahren sind die Angebotsmieten von 9,11 Euro/m² im Jahr 2012 auf 11,66 Euro/m² (2022) angestiegen (vgl. Statista, 2022). Dadurch müssen Hamburger:innen im Durchschnitt bereits 30% ihres Einkommens für die Nettokaltmiete aufbringen (vgl. Statistisches Bundesamt, 2020). Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hält Hamburgs Senat weiterhin an seinem Wohnungsbauprogramm *Bündnis für das Wohnen* und den damit verbundenen Baugenehmigungen für 10.000 Wohnungen pro Jahr fest (vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2021: 5). Jedoch gibt es an diesem Vorhaben und den damit getroffenen Vereinbarungen auch viel Kritik. Vor allem die wohnungspolitische Sprecherin der *Linken*, Heike Sudmann, kritisiert, dass der jährliche Bau von Wohnungen, von denen zwei Drittel teuer entstehen, zu massiven Mietsteigerungen führt (vgl. Walther, 2022) und die von den *Linken* benannte „anhaltende Mietenexplosion“ weiterhin anhalten wird (zitiert nach Drieschner, 2022).

Die Versuche seitens der Politik, sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene, die bereits seit langem angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt zu lösen, führen bisher noch nicht zu den erwünschten Ergebnissen: Die Lage bleibt weiterhin angespannt (vgl. Metzger 2020: 65). Da vor allem die Mieter:innen unter den Folgen leiden, ist die Wohnungsfrage mittlerweile ein großer Teil ihrer eigenen politischen Agenda (vgl. Vogelpohl et al. 2017: 105). Um ihre alltägliche Lebenswelt zu

schützen, wurden und werden Bewegungen in verschiedenen Formen gegründet und unterstützt, beispielsweise als formelle Initiativen, Bündnisse oder Kampagnen (vgl. ebd.). Hierbei soll Druck auf die lokale Politik ausgeübt werden – Viele der heute geltenden Maßnahmen wären sonst zum Teil gar nicht erst denkbar gewesen (vgl. ebd.: 107). Neben der Motivation die Lage auf dem Wohnungsmarkt zu verbessern, geht es Initiativen häufig auch darum, anhaltende Trends, wie zum Beispiel die Energiewende, den demografischen Wandel oder eine urbane Vielfalt, in den Vordergrund zu rücken und zu fördern (vgl. Spellerberg 2018: 3).

Ein Beispiel für solch einen Zusammenschluss als Initiative stellt die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße dar. Diese gründeten sich im Jahr 1970, um das hochherrschaftliche Haus an der Kreuzung der Haynstraße und Hegestraße in Hamburg-Eppendorf vor dem Abbruch zu schützen, mit Erfolg: Seit dem sie 1975 einen einmaligen Mietvertrag mit der damaligen Eigentümerin abgeschlossen haben, gelten sie als Vorzeigebispiel eines Mieter:innenkampfes, welches zeigt, dass es sich lohnt für Mieter:innenrechte zu kämpfen und Selbstverwaltung durchaus funktionieren kann.

1.2 FORSCHUNGSINTERESSE UND ZIELSETZUNG

Auf Grundlage der aktuellen angespannten Situation am Wohnungsmarkt, welche zwar einem stetigen Wandel und unterschiedlichen Entwicklungen unterlag, aber dennoch bereits seit dem 18. Jahrhundert besteht, stellt sich die Frage nach möglichen Alternativen für Mieter:innen, die unabhängig von politischen Maßnahmen und dem marktorientierten Wohnungsangebot bestehen. Eine Alter-

native können selbstverwaltete Wohnprojekte darstellen, deren Einführung und Umsetzung seit den 1970er Jahren vor allem durch Zusammenschlüsse und Mieter:inneninitiativen zunehmend erprobt wurden. Das gewählte Fallbeispiel, die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße, stellt ein bis heute funktionierendes Wohnprojekt dar.

Das Forschungsinteresse dieser Bachelorarbeit wird durch die grundsätzliche Frage nach Alternativen für mieter:innenorientierten Wohnraum sowie die Frage nach dem langfristigen Erhalt der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße begründet, welche durch zusätzliches Interesse an dieser durch die öffentliche Präsenz der Gemeinschaft, beispielsweise in Form von Schaukästen vor dem Haus oder an der Fassade hängende Transparente, ergänzt wird.

Das Beispiel der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße zeigt die Herausforderungen und Schwierigkeiten des Wohnungsmarktes auf und den damit verbundenen Bedarf an Initiativen, die sich diesen entgegensetzen. Der seit 1970 andauernde Einsatz der Mietenden zeigt, dass politische Maßnahmen bisher nicht ausreichen, um die Wohnungsmarktsituation spürbar zu verbessern. Die Mieter:innengruppe stellt durch ihren weiterhin bestehenden Schutz ihrer Mitglieder vor Mietkündigungen, steigenden Mieten oder grundsätzlichen Spekulationen der Wohnfläche am Markt, eine erfolgreiche Initiative dar, an deren Lösungskonzept sich heutige Wohnprojekte orientieren können. Dabei ist jedoch fraglich, inwiefern sich dieses auf größere Projekte übertragen lässt, beispielsweise aufgrund der Koordination, und, ob bestimmte Voraussetzungen, wie die notwendige aktive Teilnahme der Mitglieder, gegeben sein müssen. Des Weiteren besteht die Frage, welche Eigentümer:innen für dieses Modell offen oder ob derartige Konzepte nur in Folge langer Proteste umsetzbar sind.

Daraus ergibt sich die übergeordnete Zielsetzung der vorliegenden Arbeit: Zunächst soll die Entwicklung des Wohnungsmarktes in einem Überblick zusammengefasst werden, um die anschließende Entstehung von Mieter:inneninitiativen und der dazugehörigen Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße nachvollziehen zu können. Des Weiteren wird sich der Biografie der Gemeinschaft sowie des Hauses gewidmet. Zudem soll eine Einbettung der Mieter:innengruppe im Kontext der Hamburger Geschichte von Mieter:inneninitiativen erfolgen und beurteilt werden, inwiefern das Konzept der Gruppe für heutige Projekte relevant sein könnte.

Auf Grundlage dieser bisherigen Auseinandersetzung mit der Thematik sowie dem Forschungsinteresse ergibt sich folgende übergeordnete Forschungsfrage:

Inwiefern stellt die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße Hamburg ein Lösungskonzept für den Konflikt zwischen dem aktuell profitorientierten Wohnungsmarkt und einer mieter:innenorientierten Wohnungsversorgung dar?

Welche Aspekte lassen sich dabei auf heutige oder zukünftige Wohnprojekte übertragen?

1.3 AUFBAU DER ARBEIT

Zur Beantwortung der Forschungsfrage in Sinne der beschriebenen Zielsetzung hat sich folgender Aufbau der Arbeit ergeben: Im anschließenden Abschnitt erfolgt zunächst eine Beschreibung des methodischen Vorgehens. Darauf folgt das zweite Kapitel, welches sich mit der Bildung von Mieter:inneninitiativen entgegen der Entwicklung am Wohnungsmarkt beschäftigt. Dieses Abschnitt kann als

eine Grundlage verstanden werden, welche sich zu Beginn mit der Bedeutung einer Wohnung auseinandersetzt und anschließend einen Überblick über die Entwicklung des Wohnungsmarktes hin zum profitorientierten Markt beschreibt, der die Bildung von Mieter:inneninitiativen initiierte. Mithilfe von diesem Kapitel soll ein Basiswissen geschaffen, welches das Verständnis der Entwicklung der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße unterstützen sowie für Personen, die sich nicht intensiv mit der Thematik beschäftigen, eine Grundlage darstellen soll.

Das dritte Kapitel widmet sich der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße: Als erstes wird die Biografie des Hauses von 1910 und der Gemeinschaft ab dem Jahr 1970 dargestellt. Daraufhin wird das spezielle rechtliche Konstrukt der Gruppe betrachtet und erläutert.

Darauf aufbauend wird sich mit der Ausstrahlungswirkung der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße auseinandergesetzt und schließlich das heutige Bestehen aufgezeigt.

Im vierten Kapitel wird die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße im Kontext der Geschichte von Mieter:inneninitiativen betrachtet. Hierfür wurden vier weitere Hamburger Beispiele ausgewählt, die sowohl Analogien als auch Unterschiede zum Fallbeispiel aufweisen und am Ende des vierten Kapitels, nach den Vorstellungen der jeweiligen Projekte, analysiert werden. Die weiteren Beispielprojekte umfassen das Wohnmodell Steilshoop, die Besetzung der Ekhofstraße, die Mieter:innenselbstverwaltung Schröderstift und die Mieter:innengenossenschaft Falkenried-Terrassen.

Die zentralen Erkenntnisse der vorliegenden Arbeit sowie das Fazit bilden das fünfte Kapitel. Dort wird zunächst auf die Frage der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße als Lösungskonzept eingegangen und anschließend die Relevanz und Übertragbarkeit auf heutige Wohnprojekte diskutiert. Zum Schluss erfolgt das Fazit.

Abgeschlossen wird die Bachelorarbeit durch die Reflexion der vorliegenden Arbeit und das Aufzeigen von weiterem Forschungsbedarf im sechsten und letzten Kapitel.

1.4 METHODISCHES VORGEHEN

Um das Vorgehen und die gewonnenen Erkenntnisse sowie Ergebnisse besser nachvollziehen zu können, stellt das folgende Unterkapitel die der Arbeit zugrundeliegende Methodik dar. Für den Erkenntnisgewinn und die Beantwortung der Leitfrage wird ein qualitativer Forschungsansatz gewählt. Die Bearbeitung in diesem Rahmen lässt sich in vier Phasen unterteilen.

Vorbereitung:

Begonnen wurde mit der Vorbereitung, die der weiteren Eingrenzung des bisherigen Forschungsinteresses sowie der Konkretisierung und Festsetzung der Zielsetzung diene. Da die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße den Schwerpunkt der Arbeit darstellt, wurde zunächst durch Internetrecherche ein Überblick über deren Entstehung und Entwicklung geschaffen. Anschließend galt es ergänzend dazu bereits zu Beginn dieser Phase Kontakt zu Mitgliedern aufzunehmen, um das Projekt kennenzulernen. Die Auseinandersetzung mit der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße ergab, dass für ein besseres Verständnis

ein zusätzliches Hintergrundwissen bezüglich des Wohnungsmarktes und der Arten von gemeinnützigen Wohnungsangeboten für Mieter:innen im Allgemeinen notwendig ist. Dies erfolgte durch bereits gewonnene Vorkenntnisse aus dem Studium, Internet- und allgemeine Literaturrecherche. Da diese Themenfelder jedoch ein sehr breites Spektrum umfassen, folgte mit dem Ziel der Konkretisierung der anschließenden Datenerhebung eine Eingrenzung der Themenfelder auf die Entwicklung des Wohnungsmarktes, mit besonderem Fokus auf die Jahre von 1960 bis 1990 sowie die Entstehung von Mieter:inneninitiativen.

Datenerhebung:

In der Phase der Datenerhebung wurde das allgemeine Hintergrundwissen in den gesetzten Schwerpunkten vertieft. Bei den Themen der Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie der Mieter:inneninitiativen erfolgte dies überwiegend durch Literaturrecherche. Zunächst sollte die allgemeine Recherche eingegrenzt und inhaltlich geeignete Literatur ermittelt werden. Hierfür wurden thematische Oberbegriffe festgelegt, mithilfe derer eine Basis an Literatur geschaffen wurde. Dies wurde im Rahmen einer Online-Recherche sowie anhand des Bibliothekskatalogs durchgeführt. Die ermittelte Literatur wurde anschließend nach dem Schneeballsystem erweitert: Hierbei fanden bereits eine Auseinandersetzung und Erhebung der Daten durch bereits gewählte Literatur statt sowie parallel die Suche nach weiterer geeigneter Literatur. Dies erfolgte durch die Durchsuchung der Literaturverzeichnisse oder Quellenangaben/Fußnoten.

Mithilfe der erhobenen Daten konnte bereits eine Grundlage an Informationen geschaffen werden. Jedoch fehlten vor allem im direkten Bezug zur Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße konkrete Informationen. Diese

sollten in Form von qualitativen Interviews ergänzt werden. Das Ziel dabei war es einen direkten Einblick in die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße gewinnen zu können und zusätzlich weitere qualitative Daten zu erheben.

Die Gespräche wurden jeweils individuell vorbereitet. Grundsätzlich wurden die Interviews offen gehalten, um eine möglichst große Bandbreite an Informationen zu generieren. Es wurden insgesamt vier Gesprächspartner gewählt, für die im Rahmen der Vorbereitung jeweils einige spezifische Fragen vorbereitet wurden.

Bereits zu Beginn der Vorbereitungsphase wurde das erste Interview geführt. Dieses fand am 19. Mai 2022 mit Dr. Reinhard Barth als Gesprächspartner statt und diente vor allem dem persönlichen Kennenlernen der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße und deren Geschichte sowie Entwicklung. Dr. Reinhard Barth zog bereits im April 1970 in das Haus ein und war somit von Beginn an Teil der Entwicklung der Gemeinschaft. Das zweite Gespräch am 02. Juni 2022 wurde mit Dr. Andreas Pfadt geführt, welcher für drei Jahre ebenfalls Teil der Mieter:innengemeinschaft war und somit auch persönliche Berührungspunkte mit der Entwicklung hatte. Das Gespräch hatte den Hintergrund weitere Informationen zu der Ausstrahlungswirkung der Hayn-/Hege-

straße auf andere Wohnprojekte der Zeit zu erhalten. Zudem verfasste Dr. Andreas Pfadt auf Grundlage der Erfahrungen der Hayn-/Hegestraße mehrere Texte zur Mieter:innenselbstverwaltung, auf welche sich im Rahmen dieser Bachelorarbeit ebenfalls bezogen wird. Das dritte Gespräch folgte am 28.06.2022 und wurde auf Empfehlung von Dr. Andreas Pfadt durchgeführt: Bei diesem wurde mit Dr. Tobias Behrens, dem ehemaligen Geschäftsführer der *STATTB AU HAMBURG* gesprochen. Dieses diente dem Gewinnen weiterer Informationen zu der Entwicklung des Wohnungsmarktes und Mieter:inneninitiativen sowie dem Lösungsweg der *STATTB AU HAMBURG* als alternativer Sanierungsträger und in der Position des Vermittlers, beispielsweise im Rahmen von Hausbesetzungen. Am 05. Juli 2022 erfolgte das vierte Gespräch: Bei diesem wurde der rechtliche Rahmen der Hayn-/Hegestraße in Form des Mietvertrags sowie dessen Entstehung durch Bernd Vetter erläutert, welcher den Vertrag im Jahr 1975 erstellte.

Analyse:

Im Rahmen der Analysephase wurden die erhobenen Grundlagen, das Grundwissen zur Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie

1 VORBEREITUNG

- » Konkretisierung und Festsetzung der Zielsetzung sowie Forschungsfrage
- » Einführende Recherche
- » Erstes Gespräch mit Dr. Reinhard Barth

2 DATENERHEBUNG

- » Vertiefung innerhalb der Schwerpunkte
- » Umfassende Literaturrecherche
- » Durchführung der Interviews

Abb. 2: Veranschaulichung der Methodik

der Mieter:inneninitiativen und die Biografie der Hayn-/Hegestraße in einzelne Unterthemen unterteilt. Anschließend wurden die gewonnenen Daten diesen Unterthemen zugeordnet und untersucht. Dies ermöglichte eine konkrete Analyse einzelner Aspekte, um darauf aufbauend die aufgestellte Forschungsfrage besser beantworten sowie die Mieter:innengruppe als Lösungskonzept beurteilen zu können.

Untersucht wurde zunächst die Mieter:innengruppe hinsichtlich ihres Entstehens und ihrem rechtlichen sowie sozialen Konstrukt. Im Anschluss wurde die Ausstrahlungswirkung dieser Gemeinschaft betrachtet. Des Weiteren wurden vier weitere Projekte, die gewisse Parallelen mit der Mieter:innengruppe aufweisen, ausgewählt, um die Gemeinschaft der Hayn-/Hegestraße im Kontext der Geschichte von Mieter:inneninitiativen darzustellen und Analogien und Unterschiede feststellen zu können. Mit Hilfe dieser Gegenüberstellung konnten bereits Schlüsse gezogen werden, die anschließend eine bessere Beurteilung der Funktion der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße als Lösungskonzept sowie deren Relevanz für heutige Wohnprojekte ermöglichen.

3 ANALYSE

- » Unterteilung in Unterthemen
- » Konkrete Untersuchung der aufgestellten Unterthemen
- » Gegenüberstellung und Analyse

Ergebnis:

Die durch die Analyse gewonnenen Erkenntnisse wurden in dieser Phase in den thematischen Rahmen eingebettet und anhand der Leitfrage ausgewertet. Dies basiert nicht ausschließlich auf einer quellenbasierten Aufarbeitung, sondern dient einer eigenen Beurteilung anhand der aufgestellten Forschungsfrage und den in der vorherigen Phase ermittelten Erkenntnissen. Die intensive Auseinandersetzung mit der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße ermöglichte bereits eine grundlegende Positionierung hinsichtlich der Funktion als Lösungskonzept sowie der aktuellen Relevanz. Diese konnte durch die Gegenüberstellung und kontextuelle Einbettung konkretisiert werden, so dass sich durch das Erkennen von erfolgreich durchgeführten Maßnahmen die Idee eines Leitfadens für die Entstehung und Organisation von Wohnprojekten entwickelte, welcher anschließend ausgearbeitet wurde.

Die einzelnen Phasen werden in *Abbildung 2* zusammenfassend veranschaulicht.

4 ERGEBNIS

- » Auswertung der Analyse
- » Beantwortung der Forschungsfrage
- » Aufstellen eines Leitfadens

02

Mieter:inneninitiativen gegen die Entwicklung am Wohnungsmarkt

2.1 Die Bedeutung der Wohnung

2.2 Ein Überblick über die Entwicklung des Wohnungsmarktes

2.3 Entwicklung von Hamburger Mieter:inneninitiativen

Das folgende Kapitel setzt sich mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie der Geschichte der Bildung von Mieter:inneninitiativen in Hamburg auseinander. Es dient der Darstellung eines Überblicks über diese beide Themen und stellt ein Grundlagenkapitel dar. Mithilfe des zweiten Kapitels soll ein Basiswissen für die folgenden Themen der Bachelorarbeit geschaffen werden, um ein besseres Verständnis der Entwicklung der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße zu ermöglichen und eine Grundlage für

„Obwohl die neuen sozialen Bewegungen, die neuen Haushalts- und Lebensformen der pluralistischen und multikulturellen Gesellschaft längst begonnen haben, sich als stadtpolitische Akteure zu verstehen, sind sie nur in seltenen Fällen schon städtebauliche Subjekte und Bauherren.“ (Wohnbund, 1989: 4)

Personen außerhalb dieses Fachbereichs zu bieten. Zunächst wird auf die heutige Bedeutung der Wohnung eingegangen, bevor folgend die Entwicklung des Wohnungsmarktes im Überblick dargestellt wird. Diese Entwicklung wird im Rahmen dieser Arbeit als Grund

für die Entstehung von Mieter:inneninitiativen, also auch der Entstehung der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße gewertet, auf welche zum Abschluss des Kapitels eingegangen wird.

2.1 DIE BEDEUTUNG DER WOHNUNG

Das Wohnen, in der Art wie es heute erfolgt, führt dazu, dass sich automatisch eine Verknüpfung zwischen dem Wohnen an sich und dessen physischer Grundlage bildet (vgl. Häußermann & Siebel, 1996: 11). Wenn man jedoch die heutige Auslagerung jeglicher Aufgaben aus der Wohnung in die Allgemeinheit betrachtet, wie beispielsweise die Unterbringung von Kindern in Kindertagesstätten oder Ganztagschulen, die Berufstätigkeit der Frau oder die in der Freizeit vorliegende Mobilität, stellt sich die Frage, ob und inwiefern eine eigene Wohnung überhaupt noch benötigt wird (vgl. ebd.: 14). Wieso binden Menschen sich also an eine feste Wohnung und geben dafür einen großen Teil ihres Einkommens aus? Neben dem Schutz vor den natürlichen Witterungsverhältnissen, den Jahreszeiten oder auch Feinden nennen Häußermann und Siebel weitere verschiedene Aspekte: Die Wohnung hat durch die stärker werdende Emotionalisierung, die Trennung von Privatheit und Öffentlichkeit sowie von Wohnen und Arbeiten als auch durch die symbolische Funktion zur sozialen Repräsentation zu-

nehmend an Bedeutung gewonnen (vgl. ebd.). „Wohnen geht über ‚anwohnen‘ hinaus und bedeutet vor allem ‚einwohnen‘“ (Hasse, 2019: 12). Sie spiegelt die Lebenssituation der Wohnenden wider und gleichzeitig situiert sie diese umgekehrt (vgl. ebd.: 14). Die Ziele jedes Menschen, die er/sie in seinem/ihrer Leben hat, drücken sich oft in der Art und Weise seines /ihrer jeweiligen Wohnens aus (vgl. ebd.: 18).

Der Mensch schafft sich durch Bauen, Möglichkeiten und Orte zum Wohnen (vgl. ebd.: 15). Doch durch die Entwicklung des Wohnungsmarktes, die sich zunehmend auf die Kumulation von Investitionsobjekten und die damit verbundene renditeorientierte Bautätigkeit sowie Profitmaximierung ausrichtet, sollte das Wohnen in engem Zusammenhang mit dem Bauen kritisch betrachtet werden (vgl. ebd.: 16). Vor allem in Großstädten und wachsenden Metropolen werden durch die aktuelle Art und Weise des Bauens, welche die „Konterkarierung von Zielen ganzheitlich verstandener Nachhaltigkeit“ verursacht, die Probleme der sozialen Spaltung der Gesellschaft zunehmend größer (vgl. ebd.: 19). Dabei verlangt Wohnen „von jedem Einzelnen das nachspürende, mitfühlende wie verantwortliche Denken, das umsichtige Planen und bauende Gestalten von Räumen durch Orte“ (ebd.: 12). Es ist ersichtlich, dass Wohnen sich aus einem komplexen Interessengeflecht zusammensetzt und dadurch „in mehrfacher Hinsicht von elementarer Bedeutung für Individuen, Gesellschaft und räumliche Entwicklung [ist]“ (Schönig, 2017: 11).

Somit kommt dem Wohnen eine große Rolle im Leben des Menschen zu, sowohl im alltäglichen Ausleben als auch in der Planung und dem Bauen. Es ist ein Grundbedürfnis, das mehr als rein funktionserfüllend ist, ein besonderes Gut

und ein Menschenrecht (vgl. ebd.: 11-13). Diese Anforderungen sollten wieder stärker in den Fokus bei dem Umgang mit Wohnen gelangen.

2.2 EIN ÜBERBLICK ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSMARKTES

Der Wohnungsmarkt in Deutschland unterlag seit Beginn der 1900er Jahre vielen Veränderungen und Anpassungen bis zum Ende des 20. Jahrhunderts, dem Zeitpunkt, an dem die Wohnungsfrage seitens der Politik als beantwortet galt. Dies brachte die Übergabe an den Markt und fehlende politische Regulierungen mit sich. Doch die heutige Wohnungsfrage ist nicht neu: Bereits im 19. Jahrhundert traten ähnliche Probleme auf dem Wohnungsmarkt auf, wie sie auch heute aufzufinden sind:

„Die sogenannte Wohnungsnot, die heutzutage in der Presse eine so große Rolle spielt, besteht nicht darin, daß die Arbeiterklasse überhaupt in schlechten, überfüllten, ungesunden Wohnungen lebt [...] im Gegenteil, sie hat alle unterdrückten Klassen aller Zeiten ziemlich gleichmäßig betroffen.“ (Engels [1872] 2013: 13)

Bereits die Industrialisierung innerhalb Deutschlands ab Anfang des 19. Jahrhunderts, die Zeit des ersten schnellen Städtewachstums, brachte die ersten wohnungspolitischen Diskussionen mit sich und folgend auch die Entstehung von Initiativen (vgl. Holm, 2014: 13). Genossenschaften und staatliche Förderprogramme sorgten für den Wohnungsbau preiswerter Arbeiter:innenwohnungen, das Mietrecht schützte erstmals vor der willkürlichen Kündigung und bessere Wohnverhältnisse wurden durch strengere Bauauflagen ermöglicht (vgl. ebd.). Diese Erfolge im 19. Jahrhundert wurden unter anderem durch die

Arbeiter:innenbewegung bewirkt, die sich für eine gerechtere und soziale Wohnungsver-sorgung einsetzte (vgl. ebd.).

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts gewann der öffentliche Wohnungsbau zunehmend an Bedeutung: Mit dem Ziel gesicherter Wohnverhältnisse für alle gründeten Städte und Kommunen Wohnungsbaugesellschaften (vgl. Holm, 2014: 13). Diese institutionelle Einführung erwirkte die angestrebten Ziele, jedoch wurde die Wohnungsnot nach dem ersten Weltkrieg wieder präsent, da zu dieser Zeit aufgrund der wirtschaftlichen Lage kaum gebaut werden konnte (vgl. Häußermann & Siebel, 1996: 103). Auf diese Not folgten Lösungen:

„Die Jahre zwischen 1918 und 1930 waren die seit der Industrialisierung bis heute wohnungspolitisch innovativste Periode in der Geschichte. [...] In bau-kultureller, ästhetischer und sozialer Hinsicht hat es seit-her keine so erfindungsreiche politische und kulturelle Epoche in Deutschland mehr gegeben.“ (ebd.)

Die Wohnungsfrage in der Zeit der Weimarer Republik war dadurch geprägt, dass die Ver-sorgung mit menschenwürdigen Wohnungen zum Verfassungsgebot erhoben wurde und so als Grundlage für staatliche Interventionen diente (vgl. ebd.: 125). Diese umfassten die Bewirtschaftung des Bestands mit zwangswirt-schaftlichen Eingriffen, die Formulierung von Qualitätsstandards, den Eingriff in die Kosten-gestaltung der Mietpreise und öffentliche Subventionen (vgl. ebd.). Zudem unterstützte die Siedler:innen- sowie die Genossenschafts-bewegung die Erfüllung der Wohnungsver-sorgung (vgl. ebd.: 126).

Die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg war ge-prägt durch die weitgehende Zerstörung von Industrieanlagen, Infrastruktur und Wohnraum sowie eine massive Wohnungsnot, so dass 1949

durch die neu gebildete Bundesregierung eine Wohnungszwangsbewirtschaftung eingeführt wurde (vgl. Egner, 2019: 60-61). Diese um-fasste ein Verbot der Kündigung von Bestands-mieten, staatlich festgelegte Mietniveaus und die staatliche Vergabe von privatem Wohn-raum an Wohnungssuchende (vgl. ebd.: 61). Des Weiteren wurde 1950 das erste Wohnungs-baugesetz beschlossen, welches zu einer Inter-vention auf der Angebotsseite führte und mit welchem innerhalb eines Jahrzehnts der Bau von 3,3 Millionen Wohnungen finanziert wurde (vgl. ebd.). Außerdem setzte sich in den entwickelten Industrieländern nach dem Zweiten Weltkrieg die gesamtgesellschaft-liche Tendenz zum Eigenheim und die damit

verbundene Suburbanisierung zunehmend durch (vgl. Holm, 2014: 37). Zudem führte das Leitbild der funktional ge-trennten Stadt dazu, dass neuer Wohnraum hauptsächlich in den sich neu entwickelnden Umlandgemeinschaften ent-

stand, den sich allerdings nur die wachsende Mittelschicht leisten konnte (vgl. ebd.). Gleichzeitig verschlechterte sich die Bau-substanz in vielen Bereich der bestehenden Stadt, so dass innerstädtische Arbeiter:innen-siedlungen, Gründungszeitviertel und weitere Gebiete zunehmend verfielen (vgl. ebd.: 37).

Grundsätzlich galt ab 1914 eine gewisse Zwangsverwaltung: die Wohnungsvergabe wurde kommunal organisiert, die Wohnungs-nachfrage durch Bedarfsprüfung reguliert sowie die Mietpreise gesetzlich geregelt (vgl. Häußermann & Siebel, 1996: 157). Das Jahr 1960 bedeutete jedoch einen Kurswechsel für den Wohnungsmarkt der damaligen Bundes-republik (BRD): Es erfolgte eine schrittweise Überführung in ein marktförmiges Verteilungs-system, um den Wohnungsmarkt wieder zu

einem rentablen Geschäft und somit attraktiv für private Kapitalinvestitionen zu machen (vgl. ebd.: 158). Die sozialmarktwirtschaftliche Fokussierung führte dazu, dass der Markt wesentlich an Bedeutung gewann – zulasten des Zugangs zu leistbarem Wohnraum und mit dem Resultat, dass bis zum Ende der 1960er Jahre die Marktmiete überwiegend in Deutschland eingeführt wurde (vgl. Egner, 2019: 63, Häußermann & Siebel, 1996: 158). Nur in den Beständen der gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften und im Sozialen Wohnungsbau galten noch Preisbindungen, während die Mieten der Neuvermietungen sprunghaft anstiegen (vgl. Häußermann & Siebel, 1996: 158). Diese Zeit der Wohnungspolitik war vor allem durch vier große Steuerungsinstrumente geprägt, die sich hauptsächlich in ihren Steuerungszielen, -adressat:innen und -medien unterschieden: Das Mietrecht verblieb als einziges regulatives Instrument als Bestandteil des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestehen (vgl. Egner, 2019: 61). Es gibt der Ausgestaltung von Verträgen in der Wohnraumvermietung einen regulativen Rahmen, ist jedoch seither umstritten, da es einen „Konflikt zwischen den Besitzenden und ihrem Streben nach Rendite und den Nichtbesitzenden in ihrem Streben nach mit dem Einkommen bestreitbaren Wohnkosten zentral manifestier[t]“ (ebd.: 62). Die weiteren Steuerungsinstrumente zeichneten sich dadurch aus, dass sie vor allem auf der Finanzierung, also der Verausgabung staatlicher Mittel auf Grundlage positiver Anreizsteuern, basierten (vgl. ebd.). Diese unterschieden sich in Objektförderung, „Investition in Steine“ (ebd.) und Subjektförderung, „Investition in Menschen“ (ebd.). Die Objektförderung erfolgte durch die Wohneigentumsförderung, welche zunächst als steuermindernde Sonderinvestition fungierte und 1996 in ein Zulagensystem umgewandelt wurde (vgl. ebd.). Das Ziel der Förderung war

es, die mittleren Schichten zu Eigenheimbesitzenden zu machen, um die dadurch freiwerdenden Wohnungen an finanziell schlechter aufgestellte Mietende zu übergeben (vgl. ebd.). Wenn diesen Betroffenen weiterhin die Möglichkeiten fehlten, eine Wohnung zu finden, griff die zweite Möglichkeit der Objektförderung in Form des Sozialen Wohnungsbaus: Hier zahlte der Staat Investitionshilfen oder ermöglichte zinsgünstige Kredite für private Investor:innen, so dass Sozialwohnungen gebaut werden konnten (vgl. ebd.). Jedoch gilt diese soziale Bindung nur so lange, bis die Eigentümer:innen das vom Staat erhaltene Förderdarlehen zurückgezahlt haben (vgl. Holm, 2021: 71). Dies erfolgt meist nach 25 bis 45 Jahren, danach löst sich die Schutzfunktion auf und die Wohnungen stehen dem freien Markt zur Verfügung (vgl. ebd.). Zudem führte dieser Fokus auf lediglich eine bestimmte Bevölkerungsgruppe zu einer räumlichen Segregation, welche soziale Gruppen trennte und neue soziale Brennpunkte provozierte (Egner, 2019: 63). Die Subjektförderung erfolgte in Form des Wohngeldes, welches im Jahr 1965 eingeführt wurde und als Unterstützung fungierte, um Haushalte marktfähig zu machen (vgl. ebd., Häußermann & Siebel, 1996: 159). Hierbei wurde anhand des Einkommens und der Anzahl der Mitglieder eines Haushaltes, der jeweiligen Miethöhe sowie des lokalen Mietniveaus die Höhe des Wohngeldes bestimmt und an die Betroffenen ausgezahlt (vgl. ebd.). Jedoch blieb die Höhe der Mieten dem Markt überlassen, so dass das Geld hauptsächlich „durch Mietsteigerungen aufgesaugt wurde“ (ebd.: 64). Um den steigenden Mieten jedoch entgegenzuwirken und das Kündigungsrecht des Vermietenden einzuschränken, wurde im Jahr 1971 das Wohnraumkündigungsgesetz eingeführt und 1975 nochmals verschärft (vgl. ebd.).

In den 1970er und 1980er Jahren stiegen der allgemeine Wohlstand und der gesamtgesellschaftliche Fortschritt, was am steigenden Wohnflächenverbrauch sowie wachsendem Komfort zu erkennen war und einen erheblichen Einfluss auf die Wohnungspolitik hatte: Der Anreiz, ein Eigenheim zu erwerben, wurde durch neue steuerliche Regelungen nochmals verstärkt und parallel dazu rückte der Wohnungssektor in den Fokus des Marktes – Mit der Folge einer weiteren Reduzierung des Sozialen Wohnungsbaus (vgl. ebd.: 65, Holm, 2014: 14). Des Weiteren wurde die damals herrschende politische Herausforderung der zunehmend verfallenden Innenstädte mithilfe von Anpassungen der Förderrichtlinien und damit verbundenen umfangreichen Sanierungen und Bauaktivitäten bewerkstelligt, so dass Probleme wie Überbelegung, Substandardwohnungen und Eigentümer:innenwillkür vorerst gelöst schienen (vgl. Holm, 2014: 14).

Die Reaktion auf die scheinbar beantwortete Wohnungsfrage der 1998 ins Amt gekommenen Regierung war eine Anpassung der Wohnungspolitik: Der Soziale Wohnungsbau wurde 2001 durch das Konzept des Wohnraumförderungsgesetzes ersetzt, es fand eine mieter:innenfreundliche Reform des Mietrechts statt und das Wohngeldgesetz wurde an die veränderte Situation am Markt angepasst (vgl. Egner, 2019: 67). Der Staat konzentrierte sich nun hauptsächlich auf die Unterstützung der Nachfrageseite und übergab die Wohnungsver-sorgung fast vollständig dem privatwirtschaftlichen System und damit den kapitalistischen Dynamiken des Marktes (vgl. Häußermann & Siebel, 1996: 159). Doch je weniger Einfluss der Staat auf die Wohnungsver-sorgung nimmt, etwa durch fehlende Finanzierung von Neubauten, „desto mehr wird Wohnungspolitik zur reinen Investitionsförderung“ (ebd.). Eine lohnende Rendite und günstige Bedingungen

für Kapitalverwertung stellten somit den Anreiz der Erweiterung oder Verbesserung des Wohnungsangebots dar (vgl. ebd.).

Die Folgen der Entwicklung des Wohnungsmarktes und das Aussetzen politischer Maßnahmen sind heute mehr als spürbar: Probleme wie die Wohnungsnot in Metropolen, rasant steigende Mieten, schlechte Wohnbedingungen in Großsiedlungen oder auch Überbelegung in dicht bebauten Vierteln sind aktueller denn je (vgl. Holm, 2014: 15). „Die unsichtbare Hand des Marktes‘ [führte] keineswegs zu einer Verbesserung der Wohnungssituation in den Großstädten“ (Egner, 2019: 71). Es ist eher festzustellen, dass „Wohnungsmärkte ohne politische Steuerung Ergebnisse produzieren, die sozial nicht erwünscht sind“ (ebd.). Daraus resultiert, dass Wohnen ein Sozial- und kein Wirtschaftsgut ist und politische Eingriffe benötigt sowie wünschenswert sind, um allen Menschen gleiche Chancen zu ermöglichen und Verdrängung bestimmter Gruppen zu verhindern (vgl. ebd.). Die Wohnungsfrage, die bis vor einiger Zeit beantwortet galt, ist dies nicht. Sie sollte somit wieder stärker in den Fokus der Politik rücken, sinnvolle Maßnahmen beschlossen und aus der Vergangenheit gelernt werden.

2.3 ENTWICKLUNG VON HAMBURGER MIETER:INNEN-INITIATIVEN

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes führt dazu, dass die Wohnungspolitik wieder zurück auf der heutigen politischen Agenda ist. Dies ist vor allem den vielen sozialen Bewegungen im Rahmen der aufkommenden Wohnungsnot zu verdanken (vgl. Vogelpohl et al., 2017: 107). Viele Städte erleben seit einigen Jahren stetige Veränderungen: wirtschaftliches und demografisches Wachstum bei gleich-

zeitiger neoliberaler Umstrukturierung und Entwicklung: „Es sind die Mieter/-innen und Marginalisierten, die [dies] am unmittelbarsten zu spüren bekommen“ (ebd.: 105). Die Auswirkungen gestalten sich zumeist in Form von Merkmalen einer Wohnungskrise wie hohe Mieten, Mietsteigerungen oder schwach ausgeprägten Leerstand (vgl. ebd.: 106). Qualitativ und quantitativ hat sich die Wohnungsver-sorgung allgemein verbessert, jedoch hat sich zeitgleich vor allem in den Großstädten eine relative Wohnungsnot ausgebreitet, denn mittlerweile sind nicht mehr nur Minderheiten betroffen davon, dass ein Mangel an preiswerten Wohnungen, Verdrängung und steigende Wohnkosten vorherrschen, sondern auch zunehmend Haushalte aus der Mittelschicht (vgl. Rink & Vollmer, 2019: 346). Es liegt somit eine unterschiedliche, aber breit gestreute Betroffenheit vor (vgl. ebd.). Die Chance dessen liegt darin, dass diese gemeinsame soziale Basis als Ausgangspunkt für Zusammenschlüsse von ärmeren und Mittelschichtgruppen genutzt werden kann (vgl. ebd.). Die Entstehung von mietenpolitischen Bewegungen kann dabei in unterschiedlichsten Formen erfolgen: informelle Kollektive, formelle Initiativen, breite Bündnisse, spezifische Kampagnen, Gruppen, Netzwerke oder weiteres (vgl. Vogelpohl et al., 2017: 105). Seit 2010 lässt sich wieder ein vermehrtes Aufkommen genau solcher Bewegungen beobachten (vgl. Rink & Egner, 2020: 13). Mit Hilfe dieser konnten die Probleme des Wohnungsmarktes zunehmend angesprochen werden, so dass sich im Verlauf der letzten Jahre eine Verstärkung der Aktivitäten verzeichnen lässt und zunächst kleine Protestaktionen zunehmend an Zulauf gewinnen (vgl. ebd.; Rink & Vollmer, 2019: 346). So können, anders als in der Vergangenheit, die Verdrängungs- und Konfliktfälle der Öffentlichkeit immer häufiger aufgezeigt werden, was ebenfalls zu einer

medialen Auseinandersetzung führt, wodurch die Wohnungspolitik zunehmend in die Kritik gerät (vgl. Rink & Vollmer, 2019: 346). Zwar hat die lokale Politik bereits vermehrt auf die Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt reagiert, in Hamburg zum Beispiel durch Versuche, die Mietpreissteigerungen einzudämmen oder den Sozialen Wohnungsbau wieder stärker und zielgerichteter zu fördern, jedoch wären diese Maßnahmen nicht ohne eine starke soziale mietenpolitische Bewegung umgesetzt worden (vgl. Vogelpohl et al., 2017: 107). Bereits einige Ziele und Forderungen konnten mit Hilfe der Initiativen und Mitwirkung von vielen Menschen erreicht werden, beispielsweise die Eindämmung extremer Mietpreissteigerungen oder die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus, die zudem teilweise nicht nur lokal, sondern auch übergreifend wirken (vgl. ebd.: 116).

Ein historischer Überblick aus Hamburg

Zur Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg waren Mieter:inneninitiativen eine Neuheit, die sich meist in Form von informellen Zusammenschlüssen gestalteten und sich aus alteingesessenen oder neuen Mietenden zusammensetzten (vgl. STATTBAU, 2016: 11). Die Initiativen organisierten soziale und kulturelle Angebote in ihren Stadtteilen, wie beispielsweise Stadtteilkulturzentren oder Stadtteilstädte, jedoch versuchten sie vor allem, sich den Abriss- und Sanierungsentwicklungen entgegenzusetzen und preisgünstigen Wohnraum für die Bewohner:innen zu erhalten (vgl. ebd.). In den 1970er Jahren haben sich in nahezu allen Sanierungsgebieten in Hamburg Initiativen oder Stadtteilgruppen gebildet, die es sich zur Aufgabe gemacht haben, die Interessen der Bevölkerung auf verschiedenste Art und Weise in die Sanierungsprozesse einzubringen (vgl. Grüttner, 1976: 165). Die Initiativen bildeten sich überwiegend durch Menschen aus der Mittel-

schicht, wie Lehrende, Studierende und auch Mitglieder politisch eher dem linken Spektrum zugehöriger Gruppen (vgl. ebd.: 166). Meistens versuchten sie durch Öffentlichkeitsarbeit mit Hilfe von Flugblättern, offenen Briefen, Unterschriftensammlungen, Versammlungen und weiteren Maßnahmen, Druck auszuüben (vgl. ebd.). Doch die Resultate waren oft nicht so erfolgreich wie erhofft, es blieb zumeist bei der Sympathie der Bevölkerung, die lediglich durch die Unterschriftensammlung bestätigt wurde (vgl. ebd.). Größere Teile der Bevölkerung konnten so nicht bewegt werden sich ebenfalls zu beteiligen, sondern meist erst dann, wenn eine direkte Veränderung ihrer Wohn- und Lebenssituation als tatsächliche Zielperspektive erschien (vgl. ebd.: 167).

Die radikalste Maßnahme der Initiativen bildeten Hausbesetzungen, die versuchten, durch eine unmittelbare Aneignung die Sanierungspläne der Politik zu verhindern (vgl. ebd.: 167). Sie waren ein Kampf gegen die Abriss- und Sanierungspolitik, vertraten den Anspruch auf ein selbstbestimmtes Leben und kämpften gegen die Vertreibung bestimmter Gesellschaftsschichten (vgl. Prömmel, 2013: 23). Jedoch

„haben die bürgerlichen Staatsorgane ihre Bereitschaft manifestiert, alle offensiven Kämpfe gegen die kapitalistische Sanierungspolitik, die sich nicht in einen legalistischen Rahmen pressen ließen, militant zu zer schlagen“ (Grüttner, 1976: 187).

Durch den ehemaligen SPD-Innensenator Alfons Pawelczyk wurde die Doktrin formuliert, „dass in Hamburg kein Haus – egal ob im städtischen oder privaten Besitz – länger als 24 Stunden besetzt bleiben durfte“ (Prömmel, 2013: 25). Zwar waren die Hausbesetzungen aufgrund dieser politischen Leitlinie in Hamburg schwächer ausgeprägt als in anderen

Städten, dennoch fanden ab den 1970er Jahren viele Besetzungen in Hamburg statt, die in unterschiedlichen Ausprägungen und mit verschiedenen Motiven, Vorgehen und Besetzer:innengruppen erfolgten (vgl. ebd.: 23). Dabei lassen sich zwei grobe Muster unterscheiden: Zum einen erfolgten Besetzungen in innenstadtnahen ehemaligen Arbeiter:innenquartieren, die meist mit dem Protest gegen einen Abriss oder gegen Sanierung verbunden waren und das Ziel der Etablierung alternativer Wohnformen und Lebensentwürfe verfolgten (vgl. ebd.: 25). Ein anderes Ziel der Besetzungen verfolgten die, die weiter entfernt vom Hamburger Zentrum stattfanden: Hier wurde sich meist für den Erhalt oder die Schaffung eines Jugend- oder Kommunikationszentrums eingesetzt (vgl. ebd.). Zudem fand eine räumliche Wanderung der Initiativen und der damit meist verbundenen Hausbesetzungen statt – während in den 1970er Jahren der Schwerpunkt durch öffentliche Mieter:innenkämpfe vor allem in Eppendorf lag, wanderte dieser zum Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre nach Ottensen und in die Altona Altstadt (vgl. ebd.: 25-26). Mitte der 1980er Jahre konzentrierte sich die Bewegung vor allem auf St. Pauli und das Schanzenviertel, in dem es bereits zum

Anfang der 1980er Jahre Hausbesetzungen gegeben hatte (vgl. ebd.). Auch im Bezirk Eimsbüttel fanden Besetzungen ab den 1990er Jahren statt, wobei eine Hausbesetzung in der Vereinsstraße im Jahr 1998, die zu-

nächst letzte in Hamburg darstellte (vgl. ebd.). Doch die Entwicklung des Wohnungsmarktes führte dazu, dass sich nach fast 10 Jahren wieder vermehrt Initiativen bildeten: 2009 kam es im Rahmen der mietpolitischen Bewegung *Recht auf Stadt* zu Besetzungen in Hamburg, im ehemaligen Gängeviertel in der Neustadt (vgl. ebd.).

Mittlerweile hat sich auf Basis lokaler Gruppen und Initiativen eine eigenständige Mieter:innenbewegung herausgebildet, die auf eine bundesweite Vernetzung und thematische Mobilisierungen zurückgreifen kann (vgl. Rink & Vollmer, 2019: 347). Die mietpolitischen Bewegungen und deren Protestaktionen gewinnen immer mehr an Zustimmung und Zulauf und setzen sich heute erneut vermehrt gegen Verdrängung, steigende Mieten, Wohnungsmangel, Privatisierung ein (vgl. Rink & Egner, 2020: 13). Innerhalb aktueller Bewegungen stellt sich nun die Frage, wie diese ebenfalls einen langfristigen Erfolg erreichen können. Dabei sollten die Initiativen aus den 1970er, 1980er und 1990er Jahren betrachtet werden, um feststellen zu können, welche Handlungen und Maßnahmen sich als erfolgversprechend erwiesen haben. In den folgenden Kapiteln werden Beispiele von Wohnprojekten betrachtet, deren erfolgreiches Bestehen sie bis heute kennzeichnet, und anschließend die möglichen Gründe hierfür analysiert und herausgearbeitet.



Abb. 3: Die Fassade des Hauses gekleidet in Transparenten

03

Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße als Beispiel

- 3.1 Die Biografie des Hauses und der Gemeinschaft
- 3.2 Das rechtliche Konstrukt der Mieter:innengruppe
- 3.3 Die Ausstrahlungswirkung der Mieter:innengruppe
Hayn-/Hegestraße
- 3.4 Die Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße heute

An der Kreuzung der Hayn- und Hegestraße beeindruckt ein fünfgeschossiges hochherrschaftliches Gebäude aus der Gründerzeit. Dieses Haus hat eine lange und besondere Geschichte: Die Haynstraße 1-3 und Hegestraße 41 gelten als ältestes Hamburger Hausprojekt und die dort lebende Mieter:innengemeinschaft hat bereits eine Reihe von Mieter:innenkämpfen und Prozessen hinter sich (vgl. Prömmel, 2013: 27). Durch ihren geführten Kampf gegen Spekulationen mit dem Haus und Grundstück sowie ihre grundlegenden Überzeugungen entwickelte sich die Hayn-/Hegestraße in den 1970er Jahren zu einer Anlaufstelle und einem Kristallisationspunkt für ähnlich Betroffene, so dass dort mit der Zeit mehrere Mieter:inneninitiativen gegründet und die Hamburger Mieter:innenbewegung organisiert wurde (vgl. Barth, 2022; Vetter, 2022). Sie selbst organisierte sich in Form der Selbstverwaltung, die durch den entwickelten Mietvertrag und die durch die Bewohnenden festgesetzte Satzung vorgegeben wurde (vgl. Mietergemeinschaft Haynstraße/Hegestraße, 2010: 27; Vetter, 2022).

„ [In] der [Mieter:innengruppe] verbindet sich gemeinsames Wohnen (bei Entwicklung neuer Wohnformen und unter Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Gruppe und der/des Einzelnen) mit politischem Handeln trotz unterschiedlicher politischer Auffassungen [...] zu einem gemeinsamen Leben, das durch Solidarität, gegenseitige Achtung und soziales Verhalten gekennzeichnet ist.“

(Satzung, 2019: 2)

Das folgende Kapitel widmet sich der Entstehung und Biografie des Hauses sowie der Gemeinschaft. Des Weiteren wird auf das spezielle, einmalige rechtliche Konstrukt und die Grundsätze der Mieter:innengruppe eingegangen, die nun seit fast 50 Jahren die Grundlage für das Bestehen der Gemeinschaft bilden. Im Anschluss

wird die Ausstrahlungswirkung der Hayn-/Hegestraße betrachtet, die einen erheblichen Anteil zu der Entstehung weiterer Wohnprojekte beigetragen hat. Den Abschluss bildet ein Blick auf das aktuelle Leben (Stand: 2022) in der Hayn-Hegestraße.

Die Kapitel 3.1, 3.2 und 3.4 basieren auf der Jubiläumsschrift *Haynstraße bleibt! Die hundertjährige Geschichte eines Mietshauses*¹, dem Mietvertrag² sowie der Satzung³ der Mieter:innengruppe und den geführten Interviews mit Dr. Reinhard Barth⁴ und Bernd Vetter⁵. Das Kapitel 3.4 wird zudem durch ein Interview mit Dr. Andreas Pfadt⁶ ergänzt. Alle weiteren verwendeten Quellen werden explizit angegeben.

3.1 DIE BIOGRAFIE DES HAUSES UND DER GEMEINSCHAFT

Am 08. Juni des Jahres 1910 wurde vom Hamburger Bauunternehmer Johann Georg Hupach eine Bauanzeige für die Errichtung eines Neubaus, bestehend aus Keller, Erdgeschoss, vier Etagen und einer Dachgeschosswohnung gestellt. Die Baukosten dieses Vorhabens lagen bei 160.000 Deutsche Mark. Gebaut wurde ein Gebäude mit einem Mittelteil und zwei abknickenden Flügeln, welches insgesamt zehn Wohneinheiten umfasste. Die Wohnungen hatten eine Größe zwischen 260 bis 360 Quadratmetern. Im linken Bereich des Gebäudes bestanden diese aus jeweils acht und im rechten aus jeweils zehn Zimmern. Die ersten Bewohnenden wurden im Hamburger Adressbuch im Jahr 1914 erfasst und setzten sich hauptsächlich aus Geschäftsleuten oder leitenden Angestellten zusammen.

Mit den Jahren begann sich die soziale Zusammensetzung der Bewohner:innenschaft

zu ändern: Nun wohnten auch Renter:innen, Oberlehrer:innen und Polizeiwachmeister:innen im Haus. Zudem wurde erstmals ein „Pensionat“ vermerkt, was vermutlich eine Art Untervermietung darstellte, die die Wohnungsinhabenden anboten, um ihre Wohnung weiterhin halten zu können. In den Jahren 1935/36 wurde jedoch festgestellt, dass das Haus so nicht mehr den gewandelten Wohnungsbedürfnissen entsprach, was einen anschließenden Umbau mit sich brachte: Es erfolgte eine Teilung der Wohnungen, so dass sie nur noch zwei bis viereinhalb Zimmer mit Flächen zwischen 80 und 190 Quadratmeter umfassten. Zudem wurden zusätzliche Treppenhäuser, Bäder und Küchen geschaffen und eine Zentralheizung errichtet. Das Haus, welches vorher nur unter der Haynstraße 3 geführt wurde, erhielt nun zwei weitere Adressen: Haynstraße 1 und Hegestraße 41. Die Baukosten des Umbaus betrugen 60.000 Deutsche Mark. Ab 1937 übernahm J.E. Berggren das Eigentum am Haus. Zudem waren alle Wohnungen wieder vollständig belegt, vor allem durch kaufmännisch Beschäftigte. Die Bewohner:innenschaft wandelte sich in den folgenden Jahren jedoch stetig, beispielweise wurde im Jahr 1953 ein Belegungs-Höchststand von 25 Haushalten in den elf Wohnungen der Haynstraße 1 vermerkt. Die Zahl nahm bis 1960 wieder ab, so dass in diesem Jahr wieder nur ein Haushalt pro Wohnung gemeldet war. Der Großteil der Mietenden war in kaufmännischen Berufen und im Dienstleistungssektor tätig. Bis zum letzten Jahrgang des Hamburger Adress-

¹ Mietergemeinschaft Haynstraße/Hegestraße. (Hrsg.). (2010). *Haynstraße bleibt! Die hundertjährige Geschichte eines Mietshauses*. Hamburg.

² Mietvertrag (1975) der Mietergruppe Hayn-/Haynstraße Hamburg

³ Satzung (2019) der Mietergruppe Hayn-/Haynstraße Hamburg

⁴ Barth, R. (2022). Interview im Rahmen der Bachelorarbeit von Julia Izdebski bei Prof. Dr. Monika Grubbauer [persönliches Gespräch]

⁵ Vetter, B. (2022). Interview im Rahmen der Bachelorarbeit von Julia Izdebski bei Prof. Dr. Monika Grubbauer [persönliches Gespräch]

⁶ Pfadt, A. (2022). Interview im Rahmen der Bachelorarbeit von Julia Izdebski bei Prof. Dr. Monika Grubbauer [persönliches Gespräch]

buchs im Jahr 1966 traten kaum noch Veränderungen in der Struktur der Bewohnenden auf.

Der Beginn des Kampfes um den Erhalt der Hayn-/Hegestraße

Im Jahr 1969 wurde das Haus erneut verkauft: Dieses Mal an die Hamburger Bau-firma und Grundstückverwaltung *IHA Hausbau*. Das Ziel des Kaufs war der Abriss des Hauses und ein Ersatz durch einen Neubau mit 35 Wohnungen. Dieser Plan war für die damalige Eigentümerin besonders profitabel, da die Lage auf einem Eckgrundstück aufgrund der Grundstücksform und -größe besonders viel Potential bot. Außerdem war eine Abrissgenehmigung seitens der Behörden zur damaligen Zeit leicht zu erhalten. Die für den Abriss benötigten Kündigungen wurden ausgesprochen und in den nächsten Jahren zogen Teile der Mietenden freiwillig aus. Einige widersprachen der Kündigung jedoch und riskierten damit einen Räumungsprozess. Durch die eingereichten Klagen zog sich die Räumung des Hauses letztendlich über drei Jahre. Für diese Zeit sollten die bereits freigewordenen Wohnungen an Studierende vermietet werden. Diese oder andere mobile Zwischenmieter:innen, etwa ausländische Arbeitende, brachten den Eigentümer:innen in der Regel mehrere Vorteile: Der Zerfallprozess des Hauses sollte durch deren Bezug beschleunigt werden und in der Zwischenperiode bis zum Abbruch, die meist mehrere Jahre andauerte, konnten Extraprofite eingenommen werden (vgl. Grüttner, 1976: 132). Durch die Vermittlung des Allgemeinen Studierendenausschuss (AStA) der Universität Hamburg zogen so Wohngemeinschaften, unter Vorbehalt, in die leerstehenden Wohnungen ein. Der Einzug war an bestimmte Bedingungen gebunden, wie dass die Studierenden nur bis zum Zeitpunkt des Abrisses im Haus wohnen konnten

und einen Mietvertrag, der eine Kündigungsfrist von 14 Tagen umfasste, unterschrieben. Die Mietverträge für solche geplanten Zwischen-nutzungen waren oft Nutzverträge, die meist nicht den normalen Schutzbestimmungen des Mietrechts entsprachen, aber durch die Mobilität, beispielsweise in Form häufiger Umzüge, und juristische Unterprivilegiertheit dieser betroffenen Mietenden konnten die Verträge meist umgesetzt werden (vgl. Grüttner, 1976: 132).

Als 1973 nun auch die letzten der ursprünglichen Mietenden zunehmend das Haus verlassen mussten und die Weitervermietung neuer frei werdender Wohnungen an den AStA nicht mehr erfolgte, sahen die dort weiterhin wohnenden Studierenden den unmittelbaren Abbruch voraus. Als Konsequenz starteten sie eine Kampagne zur Rettung des Hauses. Zu Beginn gestaltete sich die Organisation der Gruppe durch unterschiedliche Meinungen und eine hohe vorliegende, zum Teil verfeindete, Politisierung als schwierig. Jedoch gelang nach einigen Diskussionen unter der Fahne des Mieter:innenkampfes eine Zusammenarbeit aller Parteien, die einer grundsätzlich linken und marxistisch geprägten, aber auch pragmatischen Linie folgte. Die zum Teil bereits vorliegenden politischen Erfahrungen erwiesen sich zunehmend als nützlich: Die Mischung aus Künstler:innen, die bereits Propagandaaarbeit gemacht hatten, Personen, die gut schreiben, gut reden oder gut organisieren konnten, schuf die Voraussetzungen dafür, sich gemeinsam gegen den Abriss und für den Erhalt des Hauses einzusetzen. Die Gruppe nahm sich eine Ausschöpfung aller juristischen Mittel, Druckausübung auf politische Instanzen, ein Bündnis mit anderen Betroffenen und grundsätzlich eine starke Öffentlichkeitsarbeit vor. Diese umfasste das Erstellen von tausenden Flugblättern, das Aufhängen von Transparenten

oder organisierte Treffen. Auch zu unterschiedlichsten Personen aus der Presse oder aus der Politik wurde Kontakt aufgenommen. Zudem bewirkte das grundsätzliche Gefühl der Gemeinschaft das Gefühl „Bäume ausreißen“ (Vetter, 2022) zu können und das zusätzliche Ziel, die Mieter:innenbewegung in Hamburg zu entwickeln: Aus der intensiven Öffentlichkeitsarbeit und dem Zusammenschluss mit ähnlich Betroffenen entwickelten sich die Mieter:inneninitiativen Eppendorf und Eimsbüttel. Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße entwickelte sich außerdem zunehmend zum Kristallisationspunkt und wurde Anlaufstelle für betroffene Mieter:innen. Aus der vielseitigen Zusammenarbeit, dem zunehmenden Unterstützungsbedarf und der juristischen Arbeit ging folgend auch der Verein *Mieter helfen Mietern* hervor.

Zwischen 1973 und 1975 folgten die nächsten Prozesse, denn auch die Studierenden klagten nun vor Gericht auf das Recht einer ordnungsgemäßen Kündigung. Hierbei liefen zum Teil vierzehn Prozesse zeitgleich. Jedoch verlor die IHA die Räumungsklage in erster Instanz: Die aufgestellten Mietverträge mit einer vierzehntägigen, willkürlichen Kündigungsfrist waren unwirksam. Die Eigentümerin durfte nicht nach ihrem Belieben das Mietverhältnis beenden, sondern für die Studierenden als Mietende war ebenfalls ein begründeter Kündigungsgrund notwendig. Auch in zweiter Instanz wurde den Mietenden Recht gegeben. Der ausschlaggebende Grund hierfür war die Verbesserung des Mietrechts im Jahr 1971 und die damit einhergehende Zweckentfremdungsverordnung. Der Abbruch wurde an bestimmte Bedingungen geknüpft und Eigentümer:innen mussten nun einen triftigen Grund für diesen vorweisen – der alleinige Wunsch nach höheren Mieteinnahmen war nicht mehr ausreichend. Da das Haus trotz Vernachlässigung in den letzten Jahren noch in einem guten Zustand

und nicht baufällig war, gab es in der Hayn-/Hegestraße durch die Zweckentfremdungsverordnung keinen Grund zum Abriss. Auch der Versuch der Eigentümerin die Gültigkeit dieser Verordnung anzuzweifeln, brachte ihr keinen Erfolg.

Die zusammengefundene Studierendengemeinschaft, die sich nun seit fünf Jahren im Kampf gegen den Abriss versuchte, hatte Erfolg. Der Zusammenschluss und die Initiative bereits zu handeln, bevor die offiziellen Kündigungen die Studierenden erreichten, hatte dazu beigetragen. Anders als in typischen Hausbesetzungen bereitete sich die Gruppe bereits organisatorisch auf die Auseinandersetzung vor, kämpfte auf juristischer und politischer Ebene und bewohnte das Haus durch ihre Mietverträge legal. Auch die intensive Öffentlichkeitsarbeit mit vielfältigen Mitteln führte dazu, dass von außen durch die Gesellschaft ein gewisser Druck gegenüber der Eigentümerin entstand.

Die Geschichte wird folgend in *Abbildung 5* in einem historischen Zeitstrahl zusammengefasst. Bisher wurden die Jahre von 1910 bis 1974-75 beschrieben. Nach dem Zeitstrahl setzt sich die Auseinandersetzung mit der Geschichte ab dem Jahr 1975 fort.



Abb. 4: Das Haus an der Kreuzung der Hayn-/Hegestraße

1910

08. Juni 1910:
Bauanzeige von Bauunternehmer Johann Georg Hupach – Errichtung eines Neubaus bestehend aus Keller, Erdgeschoss, vier Etagen und Dachgeschoss

Wandel der Wohnbedürfnisse – darauffolgend der Umbau des Hauses und die Anpassung der Wohnungen

1935/36

1969

Kauf des Hauses durch die Baufirma und Grundstücksverwaltung *IHA Hausbau*

Kündigung der Mietenden, Planung des Abbruchs des Hauses und Einzug der ersten Studierenden durch den Vertrag mit dem AStA

1970

1973

Die letzten Mietenden müssen das Haus verlassen – die Studierenden sehen dies als Beginn des Abbruchs und starten eine Kampagne zur Rettung des Hauses

Prozessserie der *IHA* gegen die studentischen Mietenden – teilweise laufen 14 Verfahren gleichzeitig
1975 verliert die *IHA* den Räumungsprozess in zweiter Instanz

1973-75

1975

Die *IHA* verkauft die Hayn-/Hegestraße an die schweizerische Briefkastenfirma *DORUSSA AG* – mit dieser handeln die Studierenden den einzigartigen Mietvertrag aus

Die Bewohner:innen legen die Regeln der Mieter:innengemeinschaft in einer Satzung fest

1978

Abb. 5: Historischer Zeitstrahl

1979

Die *DORUSSA AG* beantragt die Aufteilung in Sondereigentum, was den ersten Schritt zur Umwandlung in Eigentumswohnungen darstellt

Ein weiterer Eigentümer:innenwechsel führt zum Verkauf der einzelnen Wohnungen

1982

1985/86

Instandsetzung und Teilmodernisierung des Hauses

Erster Verkauf einer Wohnung an einen Hausbewohner

1986

1989

Kündigung durch die Vermieter:innengemeinschaft und Erhebung der Räumungsklage noch vor Ablauf der Kündigungsfrist – jedoch erfolglos

Die Vermieter:innengemeinschaft schafft Voraussetzungen für eine erneute Kündigung des Mietverhältnisses – scheitert dabei jedoch auch

1992-94

2009

Das Haus der Hayn-/Hegestraße wird unter Denkmalschutz gestellt

Haustage der Mieter:innengemeinschaft – Erneuerung der Satzung und des Selbstverständnisses

2019

Die Entstehung des Mietvertrags im Jahr 1975

Nach den Misserfolgen beschloss die *IHA* das Haus wieder zu verkaufen. Zunächst bot sie es den dort lebenden Studierenden selbst an, diese verfügten zum Teil aber noch nicht über die notwendigen Mittel und vertraten die Einstellung, dass Wohnen nicht so viel Geld beanspruchen darf. Folgend ging die Hayn-/Hegestraße nun für 625.000 Deutsche Mark an die nächste Interessentin: Die *DORUSSA AG*, eine schweizerische Briefkastenfirma hinter welcher sich vermutlich ein Immobilienableger einer Hamburger Firma verbarg. Ein Vertreter der Firma, der die Vollmacht für die weitere Auseinandersetzung mit den Mietenden erhielt, setzte sich mit den Forderungen der Studierenden auseinander. Nach einigen Gesprächen und Verhandlungen konnten sich der Vertreter und die Mieter:innengruppe auf einen Vertragsentwurf einigen.

Dieser besondere Mietvertrag bildet die Grundlage für das Bestehen der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße seit nun fast 50 Jahren und wird in Kapitel 3.2 genauer betrachtet.

Unter diesen Umständen verzichteten die Bewohnenden auf die eigentlich geplante Besetzung der zu dem Zeitpunkt sieben leerstehenden Wohnungen. Die letzten fünf Jahre des Zusammenlebens der 50 bis 60 anwohnenden Studierenden schweißten diese eng zusammen und brachten Erfahrungen im gemeinsamen Leben mit sich, welches folgend offiziell als eine Art Großwohngemeinschaft unter den Regelungen des Mietvertrags erfolgte. Trotz eines angehenden Wandels ließ sich die Aufstellung der Gruppe als eher homogen bezeichnen. Größere Auseinandersetzungen oder Streitigkeiten blieben dahingehend aus.

In den folgenden Jahren entwickelten sich sowohl die Mieter:innengruppe als auch

das Haus an sich weiter: Durch die Vereinbarung des Mietvertrags und unter dem Druck der Mietenden wurde das Haus wieder instandgesetzt und die zuletzt noch leerstehenden Wohnungen vermietet, was zu einem Anstieg der Bewohnenden auf insgesamt 70 führte. Die Wohnform der Wohngemeinschaft überwog noch, jedoch zogen mit der Zeit auch einige Familien mit Kindern zu. Zudem wurde von der Gemeinschaft ein Versammlungsraum auf dem Dachboden errichtet, in dem die Hausversammlung, das Organ der Mieter:innenselbstverwaltung, einmal im Monat tagt. Der Raum wurde auch anderen Initiativen zur Verfügung gestellt, unter anderem konstituierte sich hier beispielsweise der Bezirksverband Nord der Grünen. Im Jahr 1978 legten die Mitglieder die Regeln der Mieter:innengemeinschaft in einer Satzung fest: Grundsätzlich darf im Haus nur wohnen, wer als Mitglied der Gemeinschaft akzeptiert wird, die Grundsätze der Mieter:innengruppe annimmt und teilt und sich aktiv an der Selbstverwaltung des Hauses und der Mitarbeit im Stadtteil sowie innerhalb von Initiativen beteiligt.

Zu diesem Zeitpunkt war die Eigentümerin des Hauses weiterhin die *DORUSSA AG*. Jedoch wurde für das Gesamteigentum am Haus im Jahr 1979 ein Antrag auf die Umwandlung in Sondereigentum durch den Vertreter veranlasst, was den ersten Schritt zur Umwandlung in Eigentumswohnungen darstellte. 1980 erfolgte schließlich die Abgeschlossenheitserklärung für 24 Eigentumswohnungen, wobei drei der 24 angegebenen Wohnungen zu dem Zeitpunkt noch nicht existierten, sondern lediglich Dachbodenflächen umfassten, denen ein Ausbau noch vorausstand. Nach der Umwandlung erfolgte zwischenzeitlich ein weiterer Eigentümer:innenwechsel, welcher 1982 zu dem Verkauf der einzelnen Wohnungen führte. Der Verkaufspreis betrug 1.000 Deutsche Mark

pro Quadratmeter, die Erwerbenden stammten größtenteils aus Hamburg und dem Umland. Durch die einzelnen Verkäufe änderte sich an dem Mietvertrag jedoch nichts: Im Gegenteil, die Erwerbenden hatten weder das Recht in ihre Wohnung einzuziehen noch über deren Vermietung zu bestimmen. Bei den Verkäufen wurde der Mietvertrag nicht verschwiegen und ergänzend durch Briefe seitens der Bewohnenden auf die Beschränkungen, trotz des Erwerbs an Eigentum, darauf hingewiesen. Jedoch bestand durch die Käufer:innen kein Versuch Kontakt zur Mieter:innengruppe aufzunehmen.

Nachdem alle Wohnungen verkauft wurden, mussten die Eigentümer:innen nach dem Wohnungseigentumsgesetz eine Eigentümer:innengemeinschaft aufstellen, die verantwortlich für das Gemeinschaftseigentum ist sowie eine Vermieter:innengemeinschaft. Diese ist nach dem Mietvertrag notwendig, um das Mietverhältnis verwalten zu können.

1985 und 1986 erfolgten weitere Instandsetzungen sowie Teilmodernisierungen des Hauses. Darüber hinaus wurde der erste Verkauf an einen Bewohner der Mieter:innengruppe abgewickelt. Jedoch änderte dies nichts an seiner Stellung, denn für ihn galten dieselben Regeln wie für die anderen Fremdeigentümer:innen: Nur die Mitgliedschaft in der Mieter:innengruppe gibt einer Person das Recht in dem Haus zu wohnen, die Eigentumsanteile bringen keine Privilegien mit sich. Dieses Prinzip galt auch bei allen weiteren Verkäufen an Hausbewohnende und wurde schließlich 1990 in einer Vereinbarung schriftlich niedergelegt.

Der Kampf um das Haus geht weiter

1989 erfolgte ein weiterer wichtiger Schritt in der Geschichte der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße: Innerhalb des Mietvertrags

war festgesetzt worden, dass das Mietverhältnis bis zum 31. Dezember 1990 befristet war. Noch vor diesem Ablauf wurde den Mietenden gekündigt und Räumungsklage durch die Vermieter:innengemeinschaft erhoben. Jedoch erfolgte die Klage nur mehrstimmig, was zum Misserfolg vor Gericht führte, da Entscheidungen, wie eine Kündigung, seitens der Vermieter:innengemeinschaft zwingend einstimmig getroffen werden müssen. So wandelte sich das befristete Mietverhältnis auf Begehren und Antrag der Mieter:innengruppe in ein Unbefristetes um.

Im Jahr 1991 entstand der bekannte „Spekulantenfresser“ im Vorgarten der Hayn-/Hegestraße. Dieser stellt eine Dinosaurierfigur aus Holz, Maschendraht und Textilien dar und hat eine Höhe von drei Metern.

Nach dem Misserfolg der Vermieter:innengemeinschaft wurde 1992 die juristische Auseinandersetzung zunächst intern ausgelebt: Es sollten Voraussetzungen für eine erneute Kündigung geschaffen werden, indem die 16 Fremdeigentümer:innen die mittlerweile acht Mieter:innen-Eigentümer:innen auf Zustimmung zur Kündigung verklagten. Mit dieser Klage hatten sie Erfolg – Die Mieter:innen-Eigentümer:innen wurden verurteilt den Kündigungen zuzustimmen und mussten sich so zum Teil selbst kündigen. Derselben Klage unterliegt jede:r neu dazugekommene Eigentümer:in. Durch das Gericht erfolgte die Bescheinigung, dass ihre notwendige Zustimmung zur Kündigung durch ein Urteil ersetzt wird. Diese Prozesse gingen allerdings durch alle gerichtlichen Instanzen und hielten letztendlich 14 Jahre an.

Währenddessen unterlagen das Haus und die Gemeinschaft einem stetigen Wandel: Es lebten immer mehr Kinder im Haus, während

das älteste Mitglied im Jahr 1993 seinen 50. Geburtstag feierte. Zudem stiegen die Platzbedürfnisse, so dass nur noch 55 Personen in der Hayn-/Hegestraße wohnten. Auch die klassische Wohngemeinschaft von drei oder mehr Erwachsenen war immer seltener aufzufinden. Auch mit Blick auf die bauliche Substanz unterlag das Haus keinem Stillstand. So erfolgten in den Jahren 1999/2000 Sanierungsarbeiten im Dachgeschoss aufgrund von Schwammbefall und dabei die Errichtung eines Wohnateliers sowie eines neuen Gemeinschaftsraums. Des Weiteren wurden 2004 die Treppenhäuser renoviert und 2006 eine nachhaltige Sanierung der Vorderfassade in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt begonnen, in dessen Fokus das Gebäude der Mieter:innengruppe inzwischen gerückt war.

Nach der rechtlichen Vorbereitung der Vermieter:innengemeinschaft durch die Klagen auf Zustimmung zur Kündigung erfolgte 2008 seitens der zehn verbliebenden Fremdeigentümer:innen der vorerst letzte Versuch das Mietverhältnis zu beenden. Doch das Amtsgericht wies die Räumungsklage erneut ab und die Berufung seitens der Kläger:innen wurde durch einen nicht heilbaren Formfehler wieder zurückgerufen. Das Mietverhältnis der Mieter:innengruppe blieb somit weiterhin erfolgreich bestehen.

2009 wurde das Gebäude schließlich unter Denkmalschutz gestellt, jedoch mussten die Eigentümer:innen die Kosten der aufwendigen, denkmalrechtlich verträglichen Sanierung selbst tragen, da die Ankündigung seitens des Denkmalschutzamtes, Teile der Kosten zu übernehmen, nicht eingehalten wurde.

Nachdem die Mieter:innen-Eigentümer:innen nun seit längerer Zeit die Mehrheit in der Eigentümer:innenschaft aufwiesen, beschlossen sie, eine eigene Verwaltung aufzustellen. Gegen dieses Vorgehen wurde seitens der restlichen Fremdeigentümer:innen erneut Klage erhoben, jedoch ohne großen Erfolg.

Erfolg der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße

Seit fast 50 Jahren besteht die Mieter:innengruppe und setzt sich erfolgreich gegen den Abriss und mittlerweile gegen die Übergabe der Wohnungen an den spekulativen Wohnungsmarkt durch und folgt vielen Grundsätzen, die im Rahmen des Hamburger Manifests des Wohnbundes im Jahre 1989 beschrieben wurden:

„ANDERS WOHNEN [...] heißt zunächst immer, die wohnungsmarktwirtschaftlichen Zwänge zu brechen und vor Kündigung und kostenunabhängigen Mietsteigerungen zu schützen. [...] Dabei geht es um mehr als um das allgemeine sozialstaatliche Recht auf Wohnraum, es geht um das bestimmte Recht auf die Wohnung, von der aus man/frau seine/ihre soziale Identität, sein/ihr soziales Netz aufgebaut hat. Das Recht auf Immobilität, [...] auf Heimat beinhaltet auch Widerstand [...] gegen Verdrängungsspekulation und sozialräumliche Segregation.“ (Wohnbund, 1989: 1)

Auch wenn Wohnprojekte im ersten Moment häufig erst misstrauisch betrachtet werden, unterscheiden sie sich nicht zwangsweise vom gewöhnlichen Wohnen: Das Haus an der Hayn-/Hegestraße ist ein gewöhnliches Mietshaus, in dem die Voraussetzung zum Leben ein geltender Mietvertrag ist. In diesem Fall unterscheidet sich dieser dadurch, dass er keine Einzelmietverhältnisse definiert, sondern für das gesamte Haus gilt. Doch das Leben in den einzelnen Wohnungen findet genauso statt, wie in anderen Mietshäusern, in Formen von Wohn-

gemeinschaften, als Familie oder auch in Form eines Ein-Personen-Haushalts. Der große Unterschied liegt in der Offenheit nach außen, zu den Nachbar:innen oder zur Hausgemeinschaft. Es herrscht ein größerer Austausch mit der Möglichkeit nähere Beziehungen eingehen zu können, sich darauf verlassen zu können an der Tür nicht abgewiesen zu werden. Außerdem wird der Alltag und auch die Freizeit gemeinsam bewältigt, beispielsweise durch handwerkliche Nachbarschaftshilfe oder gemeinsame Unternehmungen.

Die verschiedenen möglichen Wohnformen werden zu gewissen Teilen durch die Architektur des Hauses vorgegeben, doch durch den gesamtgeltenden Mietvertrag und die enge Gemeinschaft ist es möglich flexibel auf Veränderungen der Bewohner:innenschaft zu reagieren: So können durch die Gruppe individuell Wohnungen beispielsweise für größere Wohngruppen wieder zusammengelegt werden, ohne das vorher umfangreiche und kostspielige Umbauten und Vorkehrungen getroffen werden müssen.

All die Erfolge, Errungenschaften und die Möglichkeiten in solch einem Wohnprojekt, welches nachhaltige Ziele im Sinne der Mieter:innen verfolgt, hat die Mieter:innengruppe über viele Jahre und ohne jegliche Unterstützung seitens der Stadt oder der Politik erarbeitet. Die Gruppe ist vom ersten Moment an geschlossen aufgetreten und hat gemeinsam jegliche Versuche des Abrisses, der Räumungen oder von Veränderungen im Sinne der Fremdeigentümer:innen abgewehrt. Eine Voraussetzung hierfür ist neben dem Zusammenhalt der Gemeinschaft vor allem der besondere Mietvertrag, welcher im kommenden Kapitel genauer betrachtet wird.

3.2 DAS RECHTLICHE KONSTRUKT DER MIETER:INNENGRUPPE

Der Mietvertrag, der im Jahr 1975 zwischen der Mieter:innengruppe und der Eigentümerin, der DORUSSA AG, geschlossen wurde, unterscheidet sich erheblich von üblichen Mietverträgen. Meist werden diese durch den Eigentümer oder die Eigentümerin bestimmt und interessierte Mietende müssen die Vorgaben und Bestimmungen in der Regel akzeptieren, ohne eigene Wünsche einbringen zu können. Anders war es bei der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße: Hier bestimmte die Gemeinschaft mit und hatte so die Möglichkeit, einige einzigartige Regelungen festzusetzen, die schlussendlich dazu führten, dass der Vertrag das Bestehen des Hauses und der Mieter:innengruppe bis heute sichert.

„Kernstück des Mietvertrages und Klippe, an der bisher alle Versuche, in auszulösen, gescheitert sind, ist die Definition des Vertragsgegenstandes und der Vertragsparteien: Vermietet ist das gesamte Haus, Mieter und Vermieter können nur als geschlossene Gruppe agieren, Rechtsbeziehungen zwischen Einzelpersonen gibt es nicht.“ (Mietergemeinschaft Haynstraße/Hegestraße, 2010: 33)

In §1 werden die Mieträume des Vertrages festgelegt: „Es werden sämtliche bislang bestehenden 21 Wohnungen [...] einschließlich aller Keller-, Boden- und Nebenräume, Betriebseinrichtungen und unbebauten Grundstückflächen vermietet“. Zudem wird vertraglich festgehalten, dass auf dem Dachboden ein großer Gemeinschaftsraum zur freien Verfügung eingerichtet werden darf. Außerdem verpflichtet §1 die Vermietenden bei der Schaffung von weiterem Wohnraum, etwa durch den Ausbau des Dachbodens, „diesen[n] dem Mieter zu den Bedingungen dieses Vertrages

anzubieten“. Auch nach der Umwandlung in Eigentumswohnungen blieb das Mietverhältnis über das gesamte Grundstück bestehen, denn der Grundsatz *Kauf bricht nicht Miete*, welcher in §566 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) verankert ist, schützte das bestehende Mietverhältnis. Somit haben Veränderungen in der Eigentümer:innenschaft zunächst keine Auswirkungen auf die Vermietung, der Vertrag über das gesamte Haus und Grundstück wird übernommen und gilt weiterhin. Die Alleineigentümerin wurde in Folge der Umwandlung lediglich durch 24 einzelne Eigentumsanteile ersetzt.

Gemietet wird das Haus über die *Mietergruppe Hayn-/Hegestraße Hamburg*, welche offiziell eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, auch BGB-Gesellschaft genannt, darstellt. Diese Rechtsform ergibt sich aus §705 BGB, welcher die Inhalte des Vertrages einer solchen Gesellschaft beschreibt: „Durch den Gesellschaftsvertrag verpflichten sich die Gesellschafter gegenseitig, die Erreichung eines gemeinsamen Zweckes in der durch den Vertrag bestimmten Weise zu fördern“. Die BGB-Gesellschaft ist stark personalisiert: Jede:r Einzelne haftet im Falle des Mietvertrags auf die gesamte Miete. Zudem kann sie nur geschlossen agieren, das bedeutet, dass jede:r Einzelne in der Regel allem zustimmen muss, was durch die BGB-Gesellschaft vorgenommen wird. Anders als in anderen juristischen Formen gibt es keine Vertretungsorgane. Ausnahmsweise wurde jedoch stellvertretend für das Unterschreiben des Mietvertrags im Sinne der Mieter:innengruppe von jedem einzelnen Mitglied der Mieter:innengemeinschaft eine Vollmacht für drei Vertreter:innen ausgestellt. Neben den juristischen Aspekten der BGB-Gesellschaft entsprach die Konstruktion dieser dem grundsätzlichen Verständnis und kollektiven Verhältnis: Die Gemeinschaft hat sich von Beginn an sowohl als Gruppe ver-

standen als auch organisiert, ist unter dem Namen *Mietergruppe Hayn-/Hegestraße Hamburg* geschlossen nach außen aufgetreten und agierte ebenfalls politisch unter diesem.

Auch die Eigentümer:innen mussten sich zusammenschließen: Zum einen gibt das Wohnungseigentumsgesetz eine Eigentümer:innengemeinschaft vor, die verantwortlich für das Gemeinschaftseigentum ist. Zusätzlich dazu muss durch das Mietverhältnis eine Vermieter:innengemeinschaft gebildet werden, die Angelegenheiten bezüglich des Mietverhältnisses regelt. Auch auf der Seite der Vermieter:innen gilt der Grundsatz, dass diese nur geschlossen und einstimmig handeln können. Dies schützte die Mieter:innengruppe unter anderem vor dem ersten Versuch der Räumungsklage seitens der Vermieter:innen im Jahr 1989. Die Klage wurde abgewiesen, da die Kündigungen zu dem Zeitpunkt nur mehr- und nicht einstimmig beschlossen wurden.

Die Jahre 1989 und 1990 waren ausschlaggebend für die Mieter:innengruppe, denn im verhandelten Mietvertrag wurde eine feste Mietdauer vom 1. Dezember 1975 bis zum 31. Dezember 1990 abgeschlossen. Der Mietvertrag endete somit unwiderruflich nach Ablauf dieses Zeitraums. Jedoch war diese Regelungen nach §564c Absatz 1 BGB rechtswidrig: entgegenstehende vertragliche Vereinbarungen waren unwirksam. Es trat das Gegenteil ein: Befristete Mietverhältnisse konnten durch eine einseitige Erklärung seitens der Mietenden auf unbestimmte Zeit verlängert werden, diese Möglichkeit nutzte die Mieter:innengruppe und wandelte das Verhältnis zum 31. Dezember 1990 in eines auf unbestimmte Zeit um.

Auch weitere Kündigungsversuche und Räumungsklagen scheiterten vor allem daran, dass weder die Eigenbedarfsklagen noch Verwertungskündigungen vor Gericht Erfolg hatten. Auch hier spielte die Miete des

gesamten Grundstücks eine wichtige Rolle: Die Fremdeigentümer:innen konnten den Eigenbedarf oder die Verwertungskündigung nur für ihre eigene Wohnung geltend machen, jedoch nützte das in diesem Fall nichts, da sich der Bedarf auf das gesamte Mietobjekt beziehen musste. Diesen Bedarf konnten die Eigentümer:innen jedoch nicht nachweisen.

Somit konnte die Mieter:innengruppe ihr Mietverhältnis weiterhin aufrecht erhalten. Dieses zeichnete sich ebenfalls durch den niedrigen Quadratmeterpreis aus, welcher in §5 des Mietvertrages festgelegt wurde: „Der monatliche Mietzins beträgt DM 3,90 pro Quadratmeter anrechenbarer Wohnfläche (2.632 qm) also: DM 10.264,80“. Eine Erhöhung des Mietpreises war grundsätzlich ab dem Jahr 1980 möglich, jedoch an die Erhöhung der Instandhaltungskostenpauschale für den Sozialen Wohnungsbau gemäß gekoppelt. Der niedrige Mietpreis konnte so nun fast 50 Jahre lang gehalten werden und liegt heute bei 3,90 Euro pro Quadratmeter.

Durch §6 *Instandhaltung* wurde die neue Eigentümerin zudem zur „ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume und des Hauses verpflichtet“. Besonders wurde sie dazu verpflichtet, die Mängel, die auf einer Reparaturliste aufgezählt waren, Ende 1975/Anfang 1976 zu beseitigen. Darüber hinaus mussten nach §7 *Schönheitsreparaturen* in den bisher leerstehenden Wohnungen durch die Vermieterin durchgeführt sowie ein einmaliger Renovierungsbeitrag für die Mietenden bereitgestellt werden, welcher für Renovierungen der bereits bewohnten Wohnungen diente. Wenn durch den/die Vermieter:in bauliche Änderungen vorgenommen werden sollen, die einen Einfluss auf den Mietpreis haben, ist dies nur nach der Einwilligung der Mietenden möglich. Dies wird in §8 *Wertverbesserungen durch den Vermieter* festgesetzt. Wertver-

besserungsarbeiten sind jedoch durch die Mietenden zu dulden, wenn diese durch Auflagen gefordert werden. Umbauten oder Einbauten durch die Mietenden stimmt der/die Vermieter:in nach §9 grundsätzlich zu, außer es sprechen technische, statische oder rechtliche Gründe dagegen oder es werden substanzverändernde Umbauten vorgenommen, diese bedürfen einer Zustimmung. Die Kosten der Bauten werden durch die Mietenden selbst getragen. Grundsätzlich verpflichtet sich der/die Eigentümer:in nach §10 auf einen Abriss oder den Umbau des Hauses zu verzichten.

Eine weitere wichtige Regelung des Mietvertrages wird in §11 *Mietzweck, Mieterschutzrecht, Belegung* geregelt: „Der Mieter stellt das Haus natürlichen Personen zu Wohnzwecken zur Verfügung“. Des Weiteren erfolgt die Vermietung „an den Mieter mit der Maßgabe, daß dieser berechtigt ist, die Räumlichkeiten durch Untervermietung oder sonstige Überlassungen ganz oder teilweise weiterzugeben“. Zudem stehen den Bewohnenden gegenüber dem/die Vermieter:in die gesetzlichen Mieterschutzrechte zu. Diese Festsetzung rettete die Mieter:innengruppe vor allem ab dem Jahr 1990 vor der Kündigung: Zu dem Zeitpunkt erfolgte vom Bundesgerichtshof eine Entscheidung, die bestimmte, dass Wohnraum, der der Weitervermietung dient, kein Wohnraummietverhältnis darstellt, sondern ein gewerbliches Mietverhältnis, da der Zweck nicht das Wohnen selbst, sondern die Weitervermietung ist. Aus diesem Grund hätte die Mieter:innengruppe ab 1990 frei gekündigt werden können, denn diese selbst wohnt in diesem Sinne nicht. §11 bestimmt zudem auch, dass die Gemeinschaft frei entscheidet, wer in dem Haus wohnt und der/die Vermieter:in über die Bewohnenden nur informiert werden muss. Entsprechender Ansprechpartner für die Bewirtschaftung des Hauses ist die in §12

festgelegte Zentrale. Nach einem Rotationsprinzip erledigte jede Wohnung für die Dauer von zwei Wochen die Angelegenheiten des Hauses, wie die Organisation der Hausversammlungen sowie Hausmeistertätigkeiten. Inzwischen erfolgt der Wechsel monatlich anstelle aller zwei Wochen. Entsprechend der Aufgaben der Zentrale entfällt nach §15 ein:e Hausmeister:in. Diese Aufgaben werden durch die Mieter:innengruppe selbst übernommen, ohne dass dafür eine Bezahlung erfolgt. Die notwendigen Mittel werden durch den/die Vermieter:in bereitgestellt. Ein eventuell benötigtes Betreten des Hauses durch den/die Vermieter:in ist nach §17 mit vorheriger Anmeldung und Begründung zu den üblichen Geschäftszeiten zu gestatten.

Eine weitere Besonderheit des Mietvertrags stellt der §14 *Freie Meinungsäußerung* dar: „Der Mieter bzw. die Bewohner des Hauses sind berechtigt, jederzeit ihre freie Meinung durch Plakate und Anschläge im Hausflur und durch Schaukästen am Hauszaun und durch Transparente an der Hauswand zu äußern“. Dabei sind jedoch parteipolitische Stellungnahmen rauszuhalten, Sachbeschädigungen zu vermeiden und behördlichen Bestimmungen nicht entgegenzuhandeln. Das gleiche gilt in diesem Fall für den/die Vermieter:in.

Zur Absicherung der Mietenden im Falle einer Auflösung der juristischen Person, beispielsweise als Verein oder Genossenschaft, wurde in §21 *Nachfolgemiet* festgelegt, dass der/die Vermieter:in dazu bereit ist, die Mietenden in ihren Wohnungen jeweils als Nachfolgemietende unter denselben Bedingungen des aktuell geltenden Mietvertrags anzuerkennen. Des Weiteren bestand seitens der Mieter:innengruppe die Überlegung die Gemeinschaft in eine Genossenschaft zu überführen. Im Falle der Umsetzung dieser Idee wurde der/die Vermieter:in in §22 *Wechsel der*

Mitglieder der Mietergruppe, Überleitung des Vertrages dazu verpflichtet diesen möglichen Vertrag einzugehen. Jedoch wurden diese Überlegungen durch die Mieter:innengruppe wieder fallen gelassen und der Paragraph lief ohne Konsequenzen ins Leere. Die Idee einer Umwandlung und die dazugehörige Festsetzung in §22 erklären jedoch die Bezeichnung als Übergangsvertrag.

Diese Art des Mietvertrags mit seinen Festsetzungen ist einzigartig und verdeutlicht die Überzeugungen der Mieter:innengruppe, für die sie bereits seit so langer Zeit kämpfen. Zusammenfassend haben in der Vergangenheit besonders §1 *Mieträume*, §3 *Mietzeit und Kündigung*, §5 *Mietpreis* und §11 *Mietzweck, Mieterschutzrecht, Belegung* das Bestehen der Mieter:innengruppe unter den immer noch geltenden Bedingungen gesichert. Dass der Mietvertrag selbst nach etlichen Prozessen durch alle Gerichte und Instanzen Bestand hat, zeigt, wie ausgeklügelt die zum Teil vermeintlich einfach wirkenden Festsetzungen sind und, dass sich ein mieter:innenorientierter Vertrag gegenüber den klassischen Mietverträgen durchsetzen kann.

Die Regelungen innerhalb der Mieter:innengruppe: Die Satzung

Während der Mietvertrag die Basis des Bestehens der Mieter:innengruppe bildet und das Verhältnis gegenüber den Vermietenden und den Eigentümer:innen regelt, gelten innerhalb der Gemeinschaft ebenfalls bestimmte Regeln, die das Funktionieren der Gruppe ermöglichen: Diese werden durch die Satzung festgesetzt, die juristisch den „Gesellschaftsvertrag“ darstellt. Im Innenverhältnis gilt also nicht das Mietrecht, sondern Gesellschaftsrecht, was dazu führt „dass mit dem Ausscheiden aus der MG [Mieter:innengruppe] das Wohnrecht im Haus automatisch erlischt“ (Satzung, 2019: 3).

Überdies ist die Mitgliedschaft an gewisse Auflagen gebunden: Alle Mitglieder sind dazu verpflichtet sich an dem Kampf und dem Erhalt des Gesamtmietvertrags zu beteiligen, um die Mietbedingungen auch weiterhin wahren zu können. Zudem setzt sich die Mieter:innengruppe gegen „Mietwucher und Bodenspekulation und für den Erhalt und die Schaffung von menschenwürdigem Wohnraum zu niedrigen Mieten“ (ebd.) ein und stellt eine „Plattform für politische Diskussionen und Initiativen“ (ebd.) dar. Überdies gelten verbindende politische Werte als Grundlage sowie ein gemeinsames Miteinander, „das durch Solidarität, gegenseitige Achtung und soziales Verhalten gekennzeichnet ist“ (ebd.). Grundsätzlich kann jede:r Mitglied der Mieter:innengruppe werden, Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die „Ziele und Zwecke der Mietergruppe und die Beschlüsse der Hausversammlung anerkennt [werden und] sich besonders auch zur Mitarbeit verpflichtet [wird]“ (Satzung, 2019: 5). Über die Aufnahme in die Mieter:innengruppe entscheidet die Hausversammlung. Diese fungiert als höchstes Organ und findet in der Regel einmal im Monat statt. Dadurch stellt die Mieter:innengruppe eine basisdemokratische Organisation dar, in der alle Mitglieder dasselbe Stimmrecht haben. Die Miete wird monatlich als Gesamtmiete an die Vermieter:innengemeinschaft gezahlt. Diese setzt sich aus den jeweiligen Anteilen der Wohnungen zusammen. Zusätzlich wird zu der Miete ein Aufschlag pro Quadratmeter durch die Mietenden gezahlt. Dieser wird für interne Umlagen der Mieter:innengruppe gespart, etwa für Kosten, die durch politische und öffentliche Arbeit entstehen, für Rechts- und Prozesskosten oder für eine Instandsetzungsumlage. Mit den Ersparnissen sollen zudem auch die Sonderausgaben der Mieter:innen-Eigentümer:innen bezahlt werden, zum Beispiel bei anfallenden Sanierungen an der Fassade.

Damit erfolgt eine Unterstützung dieser, so dass keine Nachteile dadurch aufkommen, wenn Eigentum im Sinne der Mieter:innengruppe erworben wurde. Die grundsätzliche Zahlung dieser Beiträge ist in der Satzung festgelegt, die Art und Höhe werden durch die Hausversammlung beschlossen.

Seitdem die Mieter:innengruppe in den 1980er Jahren beschlossen hat, durch einzelne Mitglieder, wenn möglich, das Eigentum an den Wohnungen zu erwerben, entstand ein zusätzliches spezielles Verhältnis durch Mieter:innen, die gleichzeitig auch Eigentümer:innen und folgend Vermieter:innen wurden: Für die Betroffenen wurden besondere Vereinbarungen mit der Mieter:innengruppe getroffen. Die Mieter:innen-Eigentümer:innen zahlen weiterhin anteilig Miete, jedoch werden sie von der Mieter:innengruppe von den Kosten freigehalten, die im Auftrag und im Interesse der Gemeinschaft entstehen, zum Beispiel durch die Übernahme einer Rechtsschutzversicherung. Bei Entscheidungen und Bestimmungen vertreten die Mieter:innen-Eigentümer:innen die Position, die vorher im Rahmen eines Beschlusses durch die Mieter:innengruppe getroffen wurde. Daneben muss bei der Überlegung eines Verkaufs der Wohnung, diese zunächst den Mitgliedern der Gruppe angeboten werden. Der Verkauf erfolgt zum Selbstkostenpreis, also ohne dabei Gewinn erwirtschaften zu können. Der vorherige Kauf geschah bereits im Interesse der Mietenden und dies soll bei einem möglichen Verkauf beibehalten werden, da es bei dem Erwerb der Wohnungen vor allem darum ging, diese den Spekulationen zu entziehen.

Die Mitgliedschaft der Mieter:innengruppe bringt somit das Einhalten gewisser Vorgaben und Vereinbarungen mit sich. Falls diese durch ein Mitglied nicht erfolgen, kann auf Beschluss der Hausversammlung ein Ausschluss erfolgen: Dies kann beispiels-

weise durch einen schwerwiegenden Verstoß gegen die politische Präambel oder die Satzung geschehen oder auch durch das einfache in Anspruch nehmen der Rechte, ohne die vorgegebenen Pflichten zu erfüllen. Das Akzeptieren und Einhalten stellen gleichzeitig auch die Voraussetzung dar, überhaupt Mitglied werden zu können.

Das Bestehen der Mieter:innengruppe hängt somit von der Satzung, die das gemeinsame Miteinander regelt, sowie dem Mietvertrag gleichermaßen ab. Denn der Mietvertrag entfaltet nur dann seine Vorteile, Möglichkeiten und Kraft, wenn ihn eine Gemeinschaft auslebt, die durch Zusammenhalt und Stärke nach außen ein Auftreten und Handeln aufweist, das folgend eine gewisse Widerstandsfähigkeit gegenüber Marktmächten und anderen äußeren Einflüssen entfaltet.

3.3 DIE AUSSTRAHLUNGS- WIRKUNG DER MIETER:INNEN- GRUPPE HAYN-/HEGESTRASSE

Durch die intensive Öffentlichkeitsarbeit, vielseitige Kontaktaufnahmen zu verschiedensten Personen, wie zum Beispiel aus der Politik oder Presse, den Zusammenschluss mit weiteren Mieter:inneninitiativen und die weiteren vorgenommenen Maßnahmen der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße, entstanden ein gewisser Bekanntheitsgrad und eine Art Vorbildfunktion im erfolgreichen Kampf gegen Wohnraum- und Bodenspekulationen am Wohnungsmarkt. Die Mieter:innengruppe in ihrer Konstellation und Vorgehensweise hatte dadurch einen relevanten Einfluss auf die Hamburger Mieter:innenbewegung.

Die im Folgenden erläuterte Ausstrahlungswirkung und Funktion der Mieter:innengruppe

der Hayn-/Hegestraße als Impulsgeber wird in *Abbildung 6* schematisch veranschaulicht.

Die Mitglieder der Hayn-/Hegestraße bildeten im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit für eine gewisse Zeit feste Gruppen beziehungsweise Zellen, die für die Information bestimmter Straßenzüge verantwortlich waren: Zur Kommunikation mit den Mietenden anderer Häuser wurden Flugblätter verteilt. In regelmäßigen Treffen, welche als Mieter:innenversammlungen fungierten, wurde der Aufbau der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße vorgestellt sowie die Möglichkeit zur Beratung und Hilfe für Betroffene gegeben. Die Gemeinschaft der Hayn-/Hegestraße diente als Beispiel sowie Orientierung für andere Mieter:innenzusammenschlüsse.

Neben dem Versuch der Organisation der Mieter:innen durch Flugblätter und Versammlungen bildeten sich im Jahr 1973 die Mieter:inneninitiativen Eppendorf und Eimsbüttel, welche in den folgenden Jahren zahlreiche Kämpfe um Abbruchhäuser betreuten. Mit weiteren Initiativen, die sich in derselben Zeit in Hamburg bildeten, fand eine Zusammenarbeit statt, die sich gegen die Aufhebung der Mietpreisbindung, Mietwucher und Bodenspekulation einsetzte. In dem Rahmen fanden einige öffentliche Veranstaltungen statt, die zunehmend Zulauf fanden, vor allem von Personen, die Hilfe und Unterstützung in ihrem Mietverhältnis benötigten, wie nach Erhalt einer fragwürdigen Nebenkostenabrechnung. Da dieser Unterstützungsbedarf zunehmend in Anspruch genommen wurde und weiter anstieg, konnten die Initiativen selbst diesem nicht mehr gerecht werden – Dies führte zu der Idee der Gründung eines Vereins, welcher speziell für solche Belange zuständig ist. Vor der Konkretisierung wurde der Kontakt zu allen Initiativen gesucht, um den Bedarf bestätigen zu lassen und

Interessenten zur Unterstützung zu finden. Im Jahr 1980 wurde folgend der Verein *Mieter helfen Mietern* im Versammlungsraum der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße mit 15 Teilnehmenden gegründet. Diese Gründung war eine Reaktion auf die Entstehung der zahlreichen Mieter:inneninitiativen, die sich gegen die zunehmende Entmietung, vor allem in Sanierungsgebieten, einsetzten (vgl. STATTB AU, 2016: 10). Durch *Mieter helfen Mietern* wurden regelmäßige Treffen der Initiativen organisiert, um auf die vorherrschende Sanierungspolitik in Hamburg aufmerksam zu machen, zu debattieren und sich zu beratschlagen (vgl. ebd.).

An diesen Treffen nahmen zahlreiche Mieter:inneninitiativen teil, beispielsweise die Mieter:inneninitiativen Eppendorf, Eimsbüttel, Falkenried/Löwenstraße und Schröderstift oder die Mieter:innengruppe Ottensen. Des Weiteren beteiligten sich auf den Treffen einige der Aktivist:innen in Form der Fachgruppe der *Alternativen Liste (AL)* am Wahlprogramm mit dem Schwerpunkt Wohnen und Stadtentwicklung, die bis heute als *Landesarbeitsgemeinschaft Stadtentwicklung und Wohnen* existiert.

Die Mieter:innenbewegung, die durch die Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße angestoßen wurde und sich stetig weiterentwickelte, führte ebenfalls zu einem Umdenken und Umstrukturieren des Umgangs mit betroffenen Mietenden, welche zunehmend auf das letzte Mittel des Mieter:innenkampfes, die Hausbesetzung, zurückgegriffen. Um solche Konfliktfälle nachhaltig besser lösen zu können, versuchte eine Arbeitsgruppe des Vereins *Mieter helfen Mietern* einen alternativen Umgang zu finden. Die Arbeitsgruppe bestand aus Vertreter:innen der Mieter:inneninitiativen und Fachleuten aus der Gründungsszene der *Grün-Alternativen-Liste (GAL)* sowie aus der

Gründungszeit des Mieter:innenvereins (vgl. STATTB AU, 2016: 15-16). Zudem erfolgte Unterstützung durch einen Arbeitskreis der *Technischen Universität Hamburg (TUHH)*, dessen Mitglieder „die Bedeutung neuer Wohnformen begriffen, offensiv vertraten“ (ebd.: 64) und rechtliche Möglichkeiten und Alternativen aufzeigten (vgl. Reinig, 1989: 8). Gemeinsam wurde anschließend mit Teilen der SPD ein alternativer Sanierungsträger entwickelt, der sich zudem für „Mitbestimmung, Selbstverwaltung und den Erhalt innenstadtnaher Wohngebäude als preiswerte Wohnraumreserve“ (STATTB AU, 2016: 15) einsetzen wollte. Orientiert am Beispiel in Berlin wurde für die Umsetzung dieses Konzepts die Projektgruppe *STATTB AU HAMBURG* gegründet, die sowohl Kontakt zu den Hamburger Initiativen und Hausbesetzenden sowie den zuständigen Behörden für Stadterneuerung aufnehmen sollte (vgl. ebd.: 16). Am 1. Januar 1985 erfolgte letztendlich der Eintrag in das Handelsregister als *STATTB AU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH*, dessen Gründungsgesellschaften *Mieter helfen Mieter - Hamburger Mieterverein*, die *Autonomen Jugendwerkstätten* und das *Netzwerk Selbsthilfe* (vgl. ebd.) darstellten. Ab dem Jahr 1987 wurden die ersten Projekte durch die *STATTB AU HAMBURG* umgesetzt: Ein umstrittenes Gebäudeensemble in St. Georg konnte durch eine der ersten neuen Wohnungsgenossenschaften, die *Drachenbau St. Georg Wohnungsgenossenschaft eG* erhalten werden, darauf folgten die ersten Wohnprojekte der *Wohnungsbau-genossenschaft Schanze eG* (vgl. ebd.: 20).

In einer ähnlichen Lage wie die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße befanden sich die Anwohnenden der Falkenried-Terrassen. Diese gründeten im Jahr 1973 ebenfalls eine Initiative, die

Ausstrahlungswirkung und Funktion der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße als Impulsgeber für die Mieter:innenbewegung

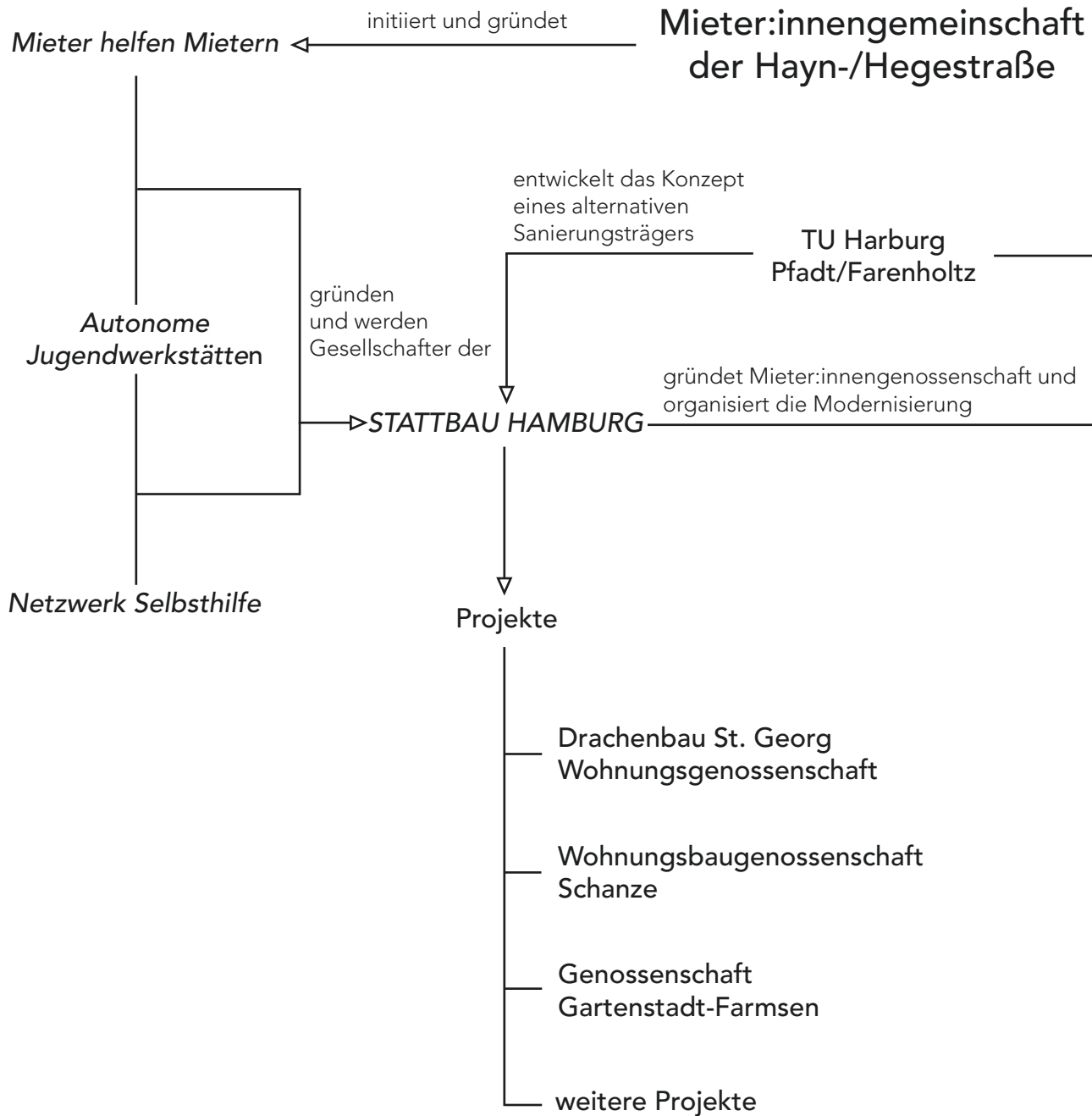
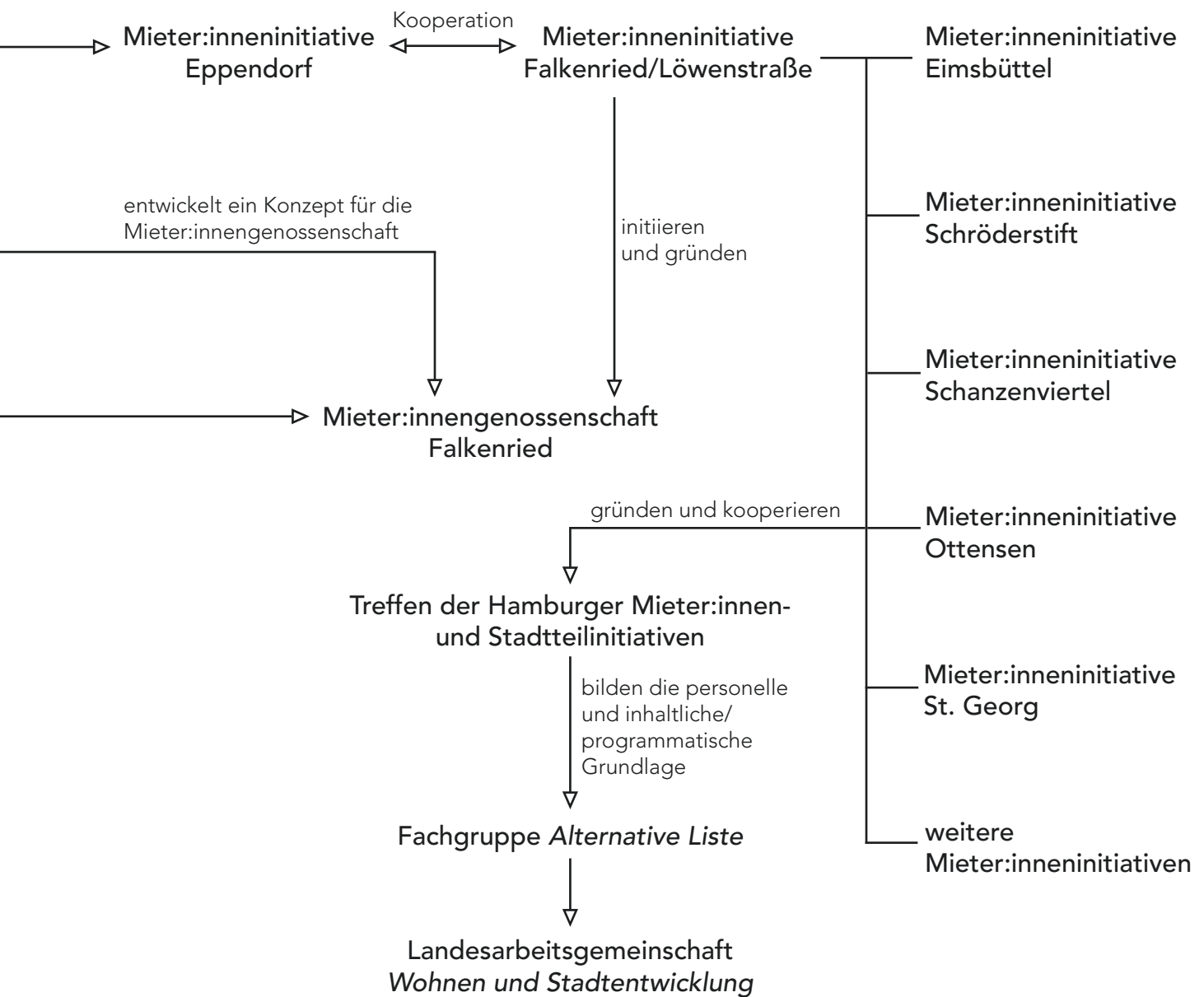


Abb. 6: Schematische Darstellung der Ausstrahlungswirkung der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße



Mieterinitiative Falkenried/Löwenstraße, die sich speziell das „Ziel, gegen Abriss und systematisches Verfallenlassen der Häuser zu kämpfen“ (Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG, 2005: 51) setzte. Diese Initiative gehörte unter anderem zu denen, die die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße in ihrer Arbeit unterstützte. Allerdings entwickelte sich die Gemeinschaft der Falkenried-Terrassen in eine etwas andere Richtung als die Gemeinschaft der Hayn-/Hegestraße: Zwar bestand hier auch die Überlegung die Mieter:innengruppe als BGB-Gesellschaft in einen Verein oder eine Genossenschaft umzuwandeln, jedoch wurde diese Idee wieder fallen gelassen. An den Falkenried-Terrassen wurde dies hingegen weiterverfolgt, so dass 1982 die Vereinsgründung erfolgte (vgl. ebd.). Dieser Verein beauftragte im Jahr 1985 die *STATTB AU HAMBURG* als Sanierungsträger (vgl. ebd.). Anschließend wurde im Jahr 1987 mit Hilfe der *TUHH* ein Konzept zu einer ökologisch orientierten Instandsetzung der Terrassen entwickelt und das Modell einer selbstverwaltenden Mieter:innengenossenschaft vorgestellt (vgl. ebd.: 52). Im nächsten Jahr wurde anschließend die *Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG* gegründet und 1992 unter der Führung dieser mit der Instandsetzung und Modernisierung der Häuser begonnen (vgl. ebd.).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße wegweisend für die Akteur:innenstrukturen auf dem Hamburger Wohnungsmarkt war und viele Folgeprozesse dadurch initiiert wurden.

3.4 DIE MIETER:INNENGRUPPE HAYN-/HEGESTRASSE HEUTE

Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße besteht nun seit fast 50 Jahren auf Grundlage der „Mietbedingungen, die [sie sich] erkämpft haben“ (Satzung, 2019: 3). Seitdem erfolgt das Leben innerhalb der Gemeinschaft unter der Vereinbarung bestimmter Regeln, nach der Satzung und dem Selbstverständnis. Die Vorgaben wurden im Sinne des Kollektivs getroffen, was bedeutet, dass Individualinteressen teilweise zurückgestellt werden müssen. Auch wenn die Mieter:innengruppe als basisdemokratische Organisation ohne formelle Hierarchien aufgebaut ist, alle Mitglieder dasselbe Stimmrecht haben und wichtige Entscheidungen gemeinsam durch die Hausversammlung als höchstes Gremium getroffen werden, entstehen im Zusammenleben einige Reibungspunkte, die über den langen Zeitraum des Bestehens mehrfach aufgetreten sind und sich, ebenso wie die Gemeinschaft selbst, stetig gewandelt haben.

„Wir stehen für ein gleichberechtigtes, unabhängiges, selbstbestimmtes und preiswertes Wohnen im Haus auf der Basis unseres Mietvertrags und unserer Vereinbarungen (Satzungen u.a.). Wir handeln gemeinschaftlich und nach außen geschlossen. Wir haben den Anspruch, das gemeinsame Interesse der Mietergruppe Hayn-/Hegestraße zu verfolgen und mit den Individualinteressen in der Balance zu halten. Das ist uns – bei allen Konflikten und Verletzungen – in den letzten 50 Jahren ganz überwiegend gelungen. Voraussetzung dafür war und ist gegenseitiger Respekt, Toleranz, Kooperationsbereitschaft, Solidarität, Empathie und Akzeptanz.“ (ebd.)

In den Jahren 2015/16 geriet die Mieter:innengruppe in eine schwere interne Krise, die ebenfalls eine negative Entwicklung der Umgangsformen und gegenseitige Ver-

letzungen mit sich brachte (vgl. Selbstverständnis, 2019: 1). Um dem Konflikt zu entkommen und als Gruppe wieder zusammenzufinden, wurden zwei Haustage veranstaltet, die mit Hilfe einer externen Moderation geführt wurden (vgl. ebd.). Dabei wurde zum einen eine neue Satzung formuliert und zum anderen ein Selbstverständnis der Gruppe. Diese Wertvorstellungen lassen sich auch verbindlich in der politischen Präambel der Satzung wiederfinden:

„In der Mietergruppe verbindet sich gemeinsames Wohnen (bei Entwicklung neuer Wohnformern und unter Rücksichtnahme auf die Schwierigkeiten der Gruppe und des Einzelnen) mit politischem Handeln trotz unterschiedlicher politischer Auffassungen zu einem gemeinsamen Leben, das durch Solidarität, gegenseitige Achtung und soziales Verhalten gekennzeichnet ist.“ (Satzung, 2019: 1)

Die beschriebenen politischen Auffassungen basierten vor allem darauf, dass sich durch die Mieter:innengruppe verschiedene, einander gegenüberstehende, linke Gruppierungen zusammenschlossen (vgl. Selbstverständnis, 2019: 2). Von der damals explizit linken Auffassung und Identifikation lässt sich nach der Entwicklung und dem stetigen Wandel der Mieter:innengruppe nicht mehr ausgehen (vgl. ebd.: 4). Jedoch werden heute im Allgemeinen weiterhin links-politische Grundwerte vertreten, wie das Ablehnen rechtsextremer, faschistischer oder fremdenfeindlicher Handlungen und Haltungen, das Eintreten für den Schutz von Minderheiten sowie eine freie, basisdemokratische, kulturell vielfältige Gesellschaft (vgl. ebd.). Zudem tritt die Gruppe weiterhin, verpflichtend, den Kampf „um den Erhalt des Mietvertrags und die Bewahrung [der] besonders günstigen Mietbedingungen“ (ebd.) an, setzt sich nach wie vor gegen Mietwucher und Bodenspekulation ein und vertritt die Auf-

fassung, dass „es eine gesellschaftliche und soziale Notwendigkeit ist, menschenwürdigen Wohnraum zu niedrigen Preisen zu erhalten und zu schaffen“ (ebd.). Die Motivation diese Grundsätze zu verfolgen, liegt vor allem darin, das Leben „in diesem außerordentlich schönen Haus und mit einem Mietvertrag, der viele besondere Entfaltungsmöglichkeiten für die Individuen bietet“ (ebd.: 5), zu sichern. Durch die Rückbesinnung auf die Werte, Chancen und die Einmaligkeit der Mieter:innengruppe be-

steht nun das Ziel ein positives Klima des Zusammenlebens zu erhalten und in der Nachbarschaft wieder präsenter zu werden (vgl. ebd.).

Um die Mieter:innengruppe in der Zukunft wahren zu können, haben die „Kinder des Hauses“ einen besonderen Status erhalten: Im Haus geborene oder

aufgewachsene Kinder und Jugendliche haben nun den Vorrang in leer werdende Wohnungen einzuziehen, um das Projekt in neuer Generation fortführen zu können (vgl. ebd.: 4). Heute wächst bereits die dritte Generation in dem Haus auf. Aus diesem Aspekt ergeben sich auch zukünftige Ziele der Mieter:innengruppe: Der Wohnraum des Hauses soll so angepasst werden, dass auch Hausbewohnende im Alter in ihren Wohnungen bleiben können (vgl. ebd.: 6). Des Weiteren sollen Ideen entwickelt werden, die das Miteinander von jüngeren und älteren Anwohnenden sowie das Füreinander der Älteren im Alltag fördern (vgl. ebd.). Außerdem sollen wieder mehr Freizeit- und Alltagsaktivitäten gemeinsam unternommen werden, um so den sozialen Zusammenhalt zu stärken (vgl. ebd.).

Grundsätzlich gilt, dass die Hayn-/Hegestraße weiterhin so bestehen bleiben kann, wenn die „politische Idee der Mietergruppe [...] ge-

tragen wird und das gemeinsame Interesse [...] weiter im Blick bleibt“ (ebd.). Die Mitglieder müssen sich also weiterhin für den Bestand der Selbstverwaltung und des Vertrags einsetzen sowie die Identität und das Selbstverständnis nach außen geschlossen vertreten (vgl. ebd.). Wenn dies gelingt, kann das einzigartige Wohnprojekt noch viele weitere Jahre als Beispiel, Orientierung und Motivation für neue Zusammenschlüsse dienen. Welche Aspekte sich aus diesem Einzelfall übertragen lassen und grundlegend gelten können, wird in den folgenden Kapiteln genauer analysiert.



Abb. 7: Die Mieter:innengemeinschaft im Jahr 2003



Abb. 8: Transparente entlang des Hauszauns

04

Die Mieter:innengruppe der Hayn-/ Hegestraße im Kontext der Geschichte

4.1 Das Wohnmodell Steilshoop

4.2 Die Besetzung der Ekhofstraße

4.3 Die Mieter:innenselbstverwaltung Schröderstift

4.4 Die Mieter:innengenossenschaft Falkenried-Terrassen

4.5 Analogien und Unterschiede der Projekte im Bezug zur
Hayn-/Hegestraße

„Selbsthilfe wurde als Schwarzarbeit diffamiert, andere Wohn- und Lebensformen wurden als chaotisch abgelehnt und der Soziale Wohnungsbau als Lösung für ‚Problemmieter‘ gepriesen“

(Reinig, 1989: 6)

Das folgende Kapitel betrachtet die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße im Kontext der Geschichte der Mieter:inneninitiativen in Hamburg. Für die Kontextualisierung wurden vier weitere Projekte gewählt, die gewisse Parallelen mit dieser Gemeinschaft aufwiesen. Zunächst erfolgt jeweils eine Vorstellung des Projektes, beginnend mit dem Wohnmodell Steilshoop, anschließend mit der Besetzung der Ekhofstraße, folgend die Mieter:innenselbstverwaltung Schröderstift und abschließend die Mieter:innen-genossenschaft Falkenried-Terrassen. Im Anschluss werden die Analogien und Unterschiede dieser Beispielprojekte zu der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße herausgearbeitet, untersucht und analysiert. Am Ende des Kapitels sollen bereits einige Schlüsse gezogen werden, die vorbereitend für die anschließenden Erkenntnisse und das Fazit in Kapitel 5 dienen.

4.1 DAS WOHNMODELL STEILSHOOP

Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs der 1960er Jahre und der damit verbundenen Entwicklung Deutschlands zu einer Wohlstandsgesellschaft kamen zunehmend neue politische Fragen auf, in denen sich nach mehr Demokratie gesehen wurde und die auch auf die Bereiche des Städtebaus und des Wohnens abzielten (vgl. Heym, 1984: 30). Daraus folgte, dass zum ersten Mal in der Geschichte der Bundesrepublik ein Wohnprojekt im Rahmen des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus gemeinsam mit den rund 200 späteren Bewohnenden, dem Verein *Urbanes Wohnen* und dem planenden Architekten, Rolf Spille, 1973 im damaligen Neubaustadtteil Steilshoop umgesetzt und gebaut werden sollte (vgl. Heym, 1984: 7; Reinig, 1989: 6). Die Umsetzung des Projekts sollte einen Beitrag zur „Demokratisierung der Gesellschaft und zur Verwirklichung der Reformen im Rahmen der Städtebau- und Wohnungspolitik“ beitragen (vgl. Schubert, 2020: 264). Es folgten Überlegungen, wie mehr Mitbestimmung im Wohnungsbau und eine Beteiligung der Mietenden erfolgen könnte, um beispielsweise den Wunsch nach engerem Zusammenleben und mehr Gemein- sowie Nachbarschaft nachkommen zu können (vgl. Heym, 1984: 30). Um den erstmaligen Versuch eines partizipatorischen Planungsprozesses in Hamburg

umzusetzen und die Ideen der zukünftigen Bewohnenden einbringen zu können, wurde der Verein *Wohnmodell Steilshoop e.V.* gegründet (vgl. Schubert, 2020: 265). Gebaut wurden vier nebeneinander liegende Häuser mit Wohnungen unterschiedlicher Größenordnungen, die von 36 m² bis zu 437 m² für einen bis zu 19 Bewohnenden reichten und anschließend durch den Verein selbstverwaltet werden sollten. Die Gebäude wurden für Menschen verschiedenster Altersklassen und Herkunft, in Wohngruppen oder als Familien, für Arbeitende und Akademiker:innen als Wohnort vorgesehen (vgl. Heym, 1984: 30). Die Planung der Wohnungen wurde jedoch insofern limitiert dadurch, als dass sich die Quadratmeterobergrenzen an denen des Sozialen Wohnungsbaus orientierten und sich die Wohnungsgrundrisse zu Standardwohnungen zurückbauen lassen mussten (vgl. Schubert, 2020: 265.). Außerdem konnten im Sockelgeschoss Gemeinschaftseinrichtungen umgesetzt werden, welche gemeinsam mit der Organisation des Vereins ein nachbarschaftliches Zusammenleben fördern sollten (vgl. ebd.).

Dieses Projekt verfolgte einen interessanten und anstrengenswerten Ansatz, jedoch war das Wohnmodell Steilshoop „ein spezielles Projekt und Gehäuse an einem speziellen Ort mit speziellen Bewohnern“ (Heym, 1984: 15). Das Ziel, selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen zu schaffen, zu fördern und zu erhalten, konnte nicht erfüllt werden, was zu der Konsequenz führte, dass der Verein zehn Jahre später aufgelöst wurde und der Rückbau zu normal geschnittenen Wohnungen erfolgte (vgl. Reinig, 1989: 7). Dies führte dazu, dass die Politik das Projekt in der Zukunft permanent als Negativbeispiel nutzte und Wohnprojekte grundsätzlich ablehnte (vgl. ebd.: 6). Dabei scheiterte das Wohnprojekt Steilshoop nicht, „weil es ein Wohn-

modell war, sondern weil es sozial völlig überfrachtet wurde, an der falschen Stelle gebaut und nicht von Bewohnern entwickelt und getragen wurde“ (ebd.: 7). Des Weiteren war es keine echte Gemeinschaftsinitiative, sondern ging hauptsächlich von einem Einzelnen, dem Architekten, aus (vgl. Heym, 1984: 15). Die Bewohnenden hatten nicht die Möglichkeit über die zentralen und grundlegenden Aspekte, wie Standort, Gebäude oder Rechtsform, zu entscheiden (vgl. ebd.).

Doch durch den Versuch und die Erfahrungen des Wohnmodells lassen sich einige Schlüsse ziehen: Es ergeben sich negative Auswirkungen, wenn einzelne Personen sich gegen die Gruppe durchsetzen und grundlegende Entscheidungen alleine treffen, die „planende Bewohnergruppe als der tragende Kern eines Gemeinschaftsprojekts sollte unbedingt im Mittelpunkt stehen“ (ebd.: 111) und „die Federführung der Planung haben“ (ebd.). Des Weiteren ist es wichtig, dass das Wohnprojekt nicht dazu dient, die Probleme der Gesellschaft aufzufangen, da es sonst, wie „beim Wohnmodell Steilshoop [...] zu einer ‚Überfrachtung‘ mit sozialen Problemfällen“ (ebd.: 15) kommt (vgl. Reinig, 1989: 7).

Wie diese Aspekte in zukünftigen Wohnprojekten besser umgesetzt wurden, zeigen zum einen das Beispiel der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße sowie die weiteren folgenden Beispielprojekte in Kapitel 4.3 und 4.4.

4.2 DIE BESETZUNG DER EKHOFFSTRASSE

Eine andere Geschichte weist das Haus der Ekhoftstraße 39 auf: Im Jahr 1973 besetzten ca. 70 Personen aus unterschiedlichen politisch linken Zusammenhängen dieses leerstehende Gebäude in Hamburg-Hohenfelde, welches perspektivisch gesehen für den Abriss bestimmt

war, verbarrikadierten es und versuchten eine politische Auseinandersetzung bezüglich der Eigentumsfrage anzuregen (vgl. Dellwo, 2013: 43). Hintergrund dieser Besetzung war die Entwicklung des Stadtteils: Das Gebiet zwischen der Ekhostraße und dem Graumannsweg bot vielen Angestellten, Arbeitenden, kleinen Gewerbebetreibenden oder Rentner:innen über viele Jahre ein Zuhause (vgl. Grüttner, 1976: 171). Doch die Grundstücke wurden zunehmend von Investor:innen mit Spekulationsabsichten aufgekauft, unter anderem von der *Hamburger Betreuungs- und Wohnungsbau-gesellschaft mbH (BEWOBAU)*, einer Tochtergesellschaft der *Neuen Heimat* (vgl. ebd.). Diese plante den Abriss der bestehenden Gebäude und den Bau von Wohntürmen mit bis zu 19 Stockwerken (vgl. ebd.). Die Mietenden erfuhren von diesen Plänen erst durch Artikel in der Zeitung, erhielten ihre Kündigung und wurden zum größten Teil umgesiedelt (vgl. ebd.). Der damalige Eigentümer des Hauses an der Ekhostraße 39 beobachtete die Entwicklungen in seinem Stadtteil und beschloss schließlich, sein Grundstück ebenfalls zu verkaufen (vgl. ebd.: 172). Ihm gelang es, dass die meisten Mietenden ihre Wohnungen verließen, jedoch weigerte sich ein Paar auszuziehen, so dass ihnen Gas, Wasser und Strom verwehrt wurden (vgl. ebd.). Als dies ebenfalls nichts bewirkte, zerstörte der Hauseigentümer Fenster, Inneneinrichtungen oder Installationen der leergewordenen Räume (vgl. ebd.). Nach diesem Handeln bildete sich eine Gruppe nicht-parteilicher Hamburger:innen aus dem politisch linken Spektrum, nahm Kontakt zu den verbleibenden Mietenden auf und vernagelte jegliche Türen und Fenster des Hauses – Die letztendliche Besetzung erfolgte wenige Tage später (vgl. ebd.: 173).

Durch die Besetzung wurde die *BEWOBAU* das erste Mal in die Defensive gedrängt, nachdem vorherige Versuche durch die

Mieter:inneninitiative vor Ort mit Hilfe von Öffentlichkeitsarbeit sich nicht auf die stetigen Kündigungen und Auszüge ausgewirkt hatten (vgl. ebd.: 174). Aus diesem Grund erreichten die Besetzer:innen Sympathie und Unterstützung in der Bevölkerung, welche in Form von Gesprächen, materiellen Spenden oder dem Aufhängen von Solidaritätstransparenten erfolgte (vgl. ebd.). Zudem fühlten sich die verbliebenen Mieter:innen darin unterstützt, nicht widerstandslos aus ihren Wohnungen ausziehen (vgl. ebd.). Es wurden ein Stadtteilbüro sowie ein Jugendzentrum im Haus umgesetzt und Versammlungen organisiert, in denen sich die Besetzer:innen mit den Anwohnenden trafen und diskutierten (vgl. ebd.). Durch diese Unterstützung war es zunächst nicht möglich, das Haus gewaltsam zu räumen, allerdings wurde die Besetzung über den gesamten Zeitraum durch die Presse begleitet und die Nachbarschaft sowie die allgemeine Bevölkerung beeinflusst, was zu einer stetigen Abnahme des Erfolgs führte (vgl. ebd.: 175). Aber auch das Verhalten der Besetzer:innen trug nicht zum Erhalt bei: Es wurde deutlich, dass sich vor der Besetzung nur wenig mit dem Stadtteil und seinen politischen Gegebenheiten auseinandergesetzt wurde: Bereits mehr als zwei Drittel der Wohnungen waren geräumt, so dass die meisten von diesen leer standen oder von Studierenden bewohnt wurden (vgl. ebd.: 176). Eine Weiterentwicklung eines Stadteilkampfes war so von vornherein eher unrealistisch, da die ursprünglichen Bewohnenden bereits größtenteils umgesiedelt oder verdrängt worden war, wodurch nur wenig persönlicher Bezug zum Stadtteil verblieb (vgl. ebd.). Zudem wirkte die kontinuierliche Polizeipräsenz und -kontrolle zunehmend abschreckend, denn jegliche Personen, die sich in der Nähe der Ekhostraße befanden, wurden an der nächsten Straßenecke angehalten und überprüft (vgl. ebd.). Die Besetzer:innen konzentrierten sich irgendwann

mehr auf den Konflikt gegen die Polizei, als auf die ursprünglichen Ziele, mit der Folge, dass die vorher organisierten politischen Aktivitäten kaum noch stattfanden (vgl. ebd.: 177). Dadurch ging auch die Solidarität sowie Unterstützung seitens der Bevölkerung verloren, so dass am Ende fünf Wochen nach der Besetzung die Ekhofstraße 39 gewaltsam geräumt wurde und die BEWOBAU das Haus wie geplant abreißen konnte (vgl. ebd.).

Die Besetzung der Ekhofstraße unterschied sich zum Teil von anderen Hausbesetzungen: Während diese meist mit Miet- oder Wohnungsproblemen verknüpft waren, hatten die Besetzer:innen in Hohenfelde eher den grundsätzlichen „politischen Akt der Enteignung, den Bruch mit der bürgerlichen Legalität und die Herstellung gemeinsamer Solidarität“ (Dellwo, 2013: 49) als Ziel und waren Teil „einer antikapitalistischen und klassenkämpferischen Bewegung“ (ebd.). Es lässt sich demzufolge festhalten, dass die Ekhofstraße viel eher Katalysator für gesamtgesellschaftliche Kritiken war und die nachfolgende Handlung nicht zwangsläufig in der Sache begründet waren. Zudem schaffte die Gruppe es nicht nach der Räumung eine neue Kontinuität zu entwickeln (vgl. Grüttner, 1976: 178).

Die Hausbesetzung der Ekhofstraße hatte als wichtige Funktion, die Missstände und Herangehensweisen im Bereich der Wohnungspolitik in Hamburg aufzuzeigen, da sich diese durch den spektakulären Charakter der Besetzung mehr in die Öffentlichkeit drängen konnte, allerdings wurde dies von der Presse gleichzeitig auch gegen sie genutzt (vgl. ebd.: 179). Jedoch fehlte der Gruppe eine gewisse Basis und politische sowie rechtliche Vorbereitung, die für einen langfristigen Erfolg von Nöten gewesen wäre. Auch das Zusammenkommen vieler unterschiedlicher politisch linker Gruppen, die keine unmittelbaren Berührungspunkte mit der Rettung des Hauses der Ekhofstraße 39 hatten,

provozierte Auseinandersetzungen, was eine langfristige Zusammenarbeit miteinander eher unwahrscheinlich erschienen ließ. Doch auch hier bewies die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße, dass auch dies erfolgreich möglich ist (siehe Kapitel 3.4).

4.3 DIE MIETER:INNENSELBST-VERWALTUNG SCHRÖDERSTIFT

Ein weiteres Projektbeispiel ist das Schröderstift am Schlump an der Schröderstiftstraße 34. 1980 war die SAGA aus finanziellen Gründen nicht mehr bereit, das Gebäude zu erhalten und kündigte den dort bisher nach Nutzungsverträgen lebenden Studierenden – diese erfuhr von dem geplanten Abriss seitens der SAGA jedoch erst durch die Presse (vgl. MSV-Schröderstift e.V., o. J.). Der Kerngebietsausschuss des Stadtteils Eimsbüttel setzte sich anschließend in der Bezirksversammlung gegen diese Pläne und für eine Verlängerung der Verträge mit den Studierenden ein, jedoch ohne Erfolg (vgl. ebd.). Doch die bisherigen Mietenden wollten ihren Wohnraum nicht aufgeben: Sie überwiesen die Miete weiterhin auf ein Sperrkonto, bildeten eine Gruppe für Öffentlichkeitsarbeit, zeigten auf verschiedenen Versammlungen Präsenz und ließen ein Gegengutachten erstellen, dass die Feststellung der Unbewohnbarkeit und fehlende Möglichkeiten der Instandsetzung durch die SAGA widerlegte (vgl. ebd.). Die Bewohnenden befanden sich in einem rechtlosen Zustand, denn weder das Studierendenwerk als ehemaliger Vermieter noch die SAGA fühlten sich verantwortlich (vgl. ebd.). Dies wurde seitens der Studierenden ausgenutzt: Sie begannen eigenständig und in Selbstverwaltung Schäden am Gebäude zu beheben, veranstalteten einen Tag der offenen Tür und ein Solidaritätsfest in der Universitäts-Mensa

(vgl. ebd.). Des Weiteren fanden wöchentliche Treffen statt, um das weitere Vorgehen zu planen – Anfang Februar 1981 wurde der Verein *Mieterselbstverwaltung Schröderstift e.V.* gegründet, der sich der Stadt als neuer Mieter anbot (vgl. ebd.). Zudem wurde kontinuierlich versucht Kontakte in der Politik, in der Presse und bei anderen wichtigen Institutionen zu knüpfen und Druck durch Demonstrationen sowie Unterschriftenaktionen auszuüben (vgl. ebd.). Ende Februar 1981 entschied der Senat, dass Entscheidungen bezüglich des Schröderstifts zurück an den Bezirk gegeben werden, jedoch stellte er zugleich 500.000 Deutsche Mark zur Sanierung der größten Mängel des Gebäudes bereit (vgl. ebd.). Auf Grundlage dessen wurde im Mai 1981 ein großes Fest gefeiert bei dem gemeinsam mit Architekt:innen und den Bewohnenden Pläne zur Instandsetzung aufgestellt wurden, so dass der Bezirk den Forderungen des Mieter:innenvereins schließlich zustimmte und weitere 869.000 Deutsche Mark zur Sanierung bereitstellte (vgl. ebd.). Auch der Hamburger Senat entschied schlussendlich im Oktober 1981, das Gebäude dem Mieter:innenverein und dessen Selbstverwaltung zu überlassen (vgl. ebd.).

Die Mieter:innenselbstverwaltung des Schröderstifts erkämpfte sich so einen Leihvertrag, der 1981 mit der Stadt abgeschlossen wurde, doch der Weg dorthin war nicht leicht: In der Politik galten Widerstände und Vorurteile gegenüber Wohnprojekten, unter anderem auch durch das misslungene Wohnmodell in Steilshoop (vgl. Reinig, 1989: 6). „Selbsthilfe wurde als Schwarzarbeit diffamiert, andere Wohn- und Lebensformen wurden als chaotisch abgelehnt und der Soziale Wohnungsbau als Lösung für ‚Problemmieter‘ gepriesen“ (ebd.). Aber der Mieter:innenverein gab nicht auf, kämpfte sowohl auf politischer Ebene als auch mit Öffentlichkeitsarbeit und wuchs zunehmend als Gruppe zusammen, „die

sich nicht nur im Hinblick auf den Erhalt des Gebäudes zusammengehörig fühlt“ (ebd.: 56). Die Hauptbauphase des Schröderstifts dauerte zwei Jahre an und brachte einige Probleme innerhalb der Gruppe durch unterschiedlich geleisteten Einsatz mit sich (vgl. ebd.). Jedoch konnten diese überwunden werden, so dass die Gemeinschaft letztendlich näher zusammengebracht und vieles gelernt wurde (vgl. ebd.). Der erkämpfte Leihvertrag stellt, ähnlich wie der Mietvertrag der Hayn-/Hegestraße, ein besonderes rechtliches Verhältnis dar: Der Vertrag gilt „für Gelände und Gebäude zum Nulltarif und [die Mieter:innenselbstverwaltung] übernahm dafür alle Hausbesitzer-Pflichten von Betriebskosten bis zur Instandhaltungspflicht“ (ebd.: 6). Das Verhältnis gilt bis heute und wurde 2022 zudem um weitere 15 Jahre verlängert, wobei der Vertrag so lange anhält, bis die Stadt auf dem Gelände universitäre Erweiterungsbauten plant, dies wurde als einzig mögliche Bedingung für eine Kündigung des Vertrags festgelegt (vgl. Vetter, 2022).

4.4 DIE MIETER:INNENGENOSSENSCHAFT FALKENRIED-TERRASSEN

In den Jahren 1890 bis 1903 wurden die Häuser der Falkenried-Terrassen im heutigen Stadtteil Hoheluft-Ost als Wohnort für die benachbarten Arbeitenden und vertriebenen Familien aus dem Bereich der Hafenerweiterung gebaut (vgl. Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG, 2005: 4). Das lange Bestehen und Vernachlässigen der Häuser führte letztendlich dazu, dass die Falkenried-Terrassen Anfang der 1960er Jahre zu einem Sanierungsgebiet erklärt wurden und aufgrund ihres schlechten Zustands, den beengten Wohnraumverhältnissen und bestehenden Abrissplänen nur

noch an ausländische Familien, Studierende, Künstler:innen oder Menschen in Notlagen vermietet wurden (vgl. ebd.). Doch durch diese Mischung entwickelte sich ungeplant eine kreative Nachbarschaft, die ihre unsichere Wohnsituation für sich nutzen und ihr Umfeld nach den eigenen Vorstellungen gestalten konnte (vgl. ebd.). Aus dieser Zusammenarbeit folgte im Jahr 1973 der Zusammenschluss zu einer Mieter:inneninitiative, die sich gegen den Abriss und den systematischen Verfall der Falkenried-Terrassen in Form von Protestveranstaltungen, Demonstrationen, Flugblättern, starker Öffentlichkeitsarbeit, Straßenfesten und vielen weiteren Aktivitäten, einsetzte (vgl. ebd.: 51). 1981 wurde nach vorherigen Abrissplänen durch die Bezirksversammlung beschlossen, die Terrassen, zumindest mittelfristig, zu erhalten und im Folgejahr gründete sich aus dem ersten erreichten Erfolg der Initiative der Verein *Mieterinitiative Falkenried-Terrassen von 1973 Hamburg-Eppendorf e.V.* (vgl. ebd.). Zudem wurde durch den Senat die sofortige Instandsetzung der stadteigenen Häuser sowie die Erarbeitung eines Erneuerungskonzeptes beschlossen (vgl. ebd.). Nachdem auch der Bürgermeister Klaus von Dohnanyi die Meinung vertrat, dass die Terrassen erhalten werden müssten, beauftragte die Mieter:inneninitiative im Jahr 1985 die *STATTBAU HAMBURG* als Sanierungsträger, entwickelte 1987 mit Hilfe der *TUHH* ein Konzept zur Instandsetzung und stellte ein Modell vor, dass die Initiative in eine selbstverwaltete Mieter:innengenosenschaft umwandeln sollte. Dies erfolgte anschließend im Jahr 1988 in Form der *Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG* (vgl.: 51-52). Ihre Gründung verfolgte das Ziel die Häuser

vor dem Abriss, vor Spekulationen oder vor Umwandlungen in Eigentums- und Luxuswohnungen zu schützen und den bisherigen Wohnraum mit dem dazugehörigen Leben zu erhalten (vgl. Reinig, 1989: 62). Schließlich wurden 1990 die ehemaligen Häuser der *Neuen Heimat* durch die städtische *Johann Daniel Lawaetz-Stiftung* aufgekauft und anschließend durch die Genossenschaft verwaltet (vgl. Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG, 2005: 52). 1999 wurde die Sanierung der Falkenried-Terrassen erfolgreich abgeschlossen und die Selbstverwaltung hat sich bewährt (vgl. ebd.).

„Das Beispiel Falkenried-Terrassen zeigt, dass Selbstverwaltung auch in einem Quartier möglich ist, dessen 500 Bewohner weder alle noch die gleichen Wohnvorstellungen haben noch besonders viele Architekten, Wohnungswirtschaftler oder Rechtsanwälte in ihren Reihen zählen“ (ebd.: 7)

Einige Punkte waren dabei jedoch entscheidend: Die Falkenried-Terrassen prägte eine „lange Tradition von Beteiligung, Eigeninitiative und Gemeinschaft der MieterInnen“ (ebd.). Zudem werden die Vorteile des dortigen Lebens wertgeschätzt, so dass ein Bündnis geschlossen wurde, welches sich gegen den Abriss der Häuser wehrte und um die Erhaltung der sozialen Struktur kämpfte (vgl. ebd.). Des Weiteren wurden Räume geschaffen, um aufkommende Unstimmigkeiten oder auch Streitereien klären zu können sowie nachbarschaftliche Vereinbarungen zu treffen, beispielweise durch Hausversammlungen oder Terrassentreffen (vgl. ebd.).

„In den Terrassen zwischen Falkenried und Löwenstraße werden soziale Probleme von Bewohner selbst angepackt. Hier gibt es eine große Portion Selbstvertrauen und Eigenverantwortung. Trotz aller existierender Probleme funktionieren die Nachbarschaften noch.“ (ebd.: 5)

Der Aufbau der Genossenschaft, ihre Selbstverwaltung und das Selbstverständnis erinnern in ihren Grundsätzen an die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße, weisen Parallelen zum Schröderstift auf, gestalteten sich allerdings anders als die Besetzung der Ekhofstraße 39 oder die Entwicklung und der Aufbau des Wohnmodells in Steilshoop. Die Gemeinsamkeiten und Unterschiede dieser fünf Projekte werden zu Abschluss des Kapitels genauer analysiert.

4.5 ANALOGIEN UND UNTERSCHIEDE DER BEISPIEL-PROJEKTE IM BEZUG ZUR MIETER:INNENGRUPPE DER HAYN-/HEGESTRASSE

Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße sowie die weiteren vier beschriebenen Projekte stammen alle aus einer ähnlichen Zeit, in der die Wohnungspolitik in Hamburg zunehmend dem Markt überlassen wurde, um diesen wirtschaftlich attraktiver für Investitionen zu gestalten (siehe Kapitel 2.2). Doch ein Teil der Bevölkerung wollte diese Entwicklung nicht hinnehmen, wodurch sich verschiedene Initiativen in unterschiedlichen Stadtteilen bildeten. Meist kämpften diese um den Erhalt eines Gebäudes oder eines Gebäudeensembles, wie auch die hier betrachteten Projekte.

Die Entstehung der Projekte

Eine Ausnahme bildet das Wohnmodell in Steilshoop: Dieses wurde explizit durch einen Architekten und die Stadt Hamburg in die Wege geleitet, geplant sowie neu erbaut. Hier gab es somit noch keine Bausubstanz, die es zu verteidigen galt. Das weist den größten Unterschied im Vergleich zur Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße auf: Der Zusammenschluss der Gemeinschaft erfolgte zufällig

und aus der Not heraus, er wurde nicht geplant. Die zukünftigen Bewohnenden des Wohnmodells Steilshoop wiesen eine große Diversität auf, jedoch fehlte ihnen vermutlich eine gemeinsame Basis, die durch eine zusätzliche soziale Überfrachtung durch schwierige Schicksale und einem ständigen Bewohner:innenwechsel – nach nur einem Jahr wohnten bereits 79% der Bewohnenden in Wohnungen, die sie nicht mitgeplant hatten – auch folgend nicht aufgebaut werden konnte (vgl. Heym, 1984: 15).

Die Ekhofstraße entstand zwar zur Verteidigung eines zum Abbruch geplanten Hauses, jedoch hatte keine:r der Besetzer:innen vorher dort gewohnt, es war somit niemand unmittelbar von der Kündigung und den zukünftigen Plänen betroffen. Die Besetzung war eher „Teil einer antikapitalistischen und klassenkämpferischen Bewegung, für die es bei Hausbesetzungen an erster Stelle um den politischen Akt der Enteignung“ (Dellwo, 2013: 49) ging. Zwar setzte sich die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße ebenfalls für ähnliche politische Werte ein, jedoch ging es in ihrem Fall hauptsächlich um den Erhalt ihrer eigenen Wohnungen, ihres Zuhauses. Diese tiefverankerte Motivation und die eigene Betroffenheit fehlten im Rahmen der Besetzung der Ekhofstraße vermutlich, so dass sie ihre ursprünglichen Ideen eines Stadtteilbüros, eines Jugendzentrums oder auch einer engen Nachbarschaft vernachlässigten und sich mehr dem Kampf aus Prinzip, auch gegen die Polizei, widmeten. Damit fehlte der direkte Nutzen für die Nachbarschaft, weswegen die Solidarität zunehmend abnahm. Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße jedoch blieb stets in Kontakt mit ihrem Stadtteil und mit der Zeit ebenfalls stadtteilübergreifend mit Betroffenen, gründete Mieter:inneninitiativen und schließlich den Verein *Mieter helfen Mietern*. Sie entwickelte sich zum Kristallisationspunkt. Das Potential

hätte die Besetzung der Ekhofstraße eventuell ebenfalls gehabt, wenn von vornherein eine wohnungspolitische Auseinandersetzung mit einem konkreten Plan und Maßnahmen erfolgt wäre. Zudem ist eine gewisse Offenheit gegenüber der Politik und entscheidenden Personen notwendig, um letztlich eine Lösung finden zu können. Dies wurde von den Besetzer:innen jedoch prinzipiell abgelehnt (vgl. *STATTB AU*, 2016: 24). Zu diesem Zeitpunkt fehlte eine Person oder Institution, die sich in einer vermittelnden Rolle befand, wie es später die *STATTB AU HAMBURG* war und so beispielsweise auch mit den Besetzer:innen der Hafenstraße und der Politik eine gemeinsame Lösung finden konnte (vgl. ebd.).

In den Fällen des Schröderstifts und der Falkenried-Terrassen ging es ebenfalls um den Erhalt und den Schutz vor dem Abbruch, jedoch entwickelte sich dort die Initiative durch die bisherigen Mietenden ähnlich der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße. Die Geschichte des Schröderstifts weist viele Parallelen zur Hayn-/Hegestraße auf: In dem betroffenen Haus lebten ebenfalls Studierende mit Nutzungsverträgen, die ihren Wohnraum nach der erhaltenen Kündigung nicht einfach aufgeben wollten. Sie gingen ähnlich vor wie die Mieter:innengruppe, betrieben intensive Öffentlichkeitsarbeit, knüpften Kontakte und waren ebenfalls in der Politik und Presse präsent. Der größte Unterschied liegt wohl darin, dass das Gebäude des Schröderstifts der SAGA gehörte, somit in städtischer Hand lag und nach dem Beschluss des Erhalts für die Sanierung städtische Gelder zur Verfügung gestellt wurden. Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße versuchte ebenfalls Kontakt zur Stadt, zu Genossenschaften oder weiteren Institutionen oder Privatpersonen aufzunehmen, jedoch hatten sie dabei keinen Erfolg. Sie unterlagen einem privaten Rechtsverhältnis, an dem die Stadt nicht mitwirken

konnte und zum Teil auch nicht wollte, denn die späteren denkmalgerechten Sanierungsarbeiten mussten alle Eigentümer:innen der Hayn-/Hegestraße selbst tragen. Die damals zuständige Deputation lehnte jegliche finanzielle Unterstützung ab, da sie die Bewohnenden als Hausbesetzer:innen sahen und sich eher „von politischen Motiven und Vorurteilen leiten lasse und vergesse, wozu sie da sei, nämlich beim Erhalt kultureller Substanz mitzuwirken“ (Mietergemeinschaft Haynstraße/Hegestraße, 2010: 60).

Auch die Falkenried-Terrassen befanden sich zum Teil im städtischen Besitz beziehungsweise wurden durch die der Stadt zugehörigen *Johann Daniel Lawaetz-Stiftung* aufgekauft und konnten so mit Hilfe von städtischen Geldern sowie der Unterstützung durch die *STATTB AU HAMBURG* saniert werden. Diese Entwicklung war allein durch die starke Initiative und den Kampf durch die Bewohnenden möglich: Die ursprüngliche Vermietung an Randgruppen oder Studierende bewirkte eine bunte Nachbarschaft, die ihre unsichere Wohnsituation für sich nutzte und ihr Umfeld nach ihren Vorstellungen gestaltete. Als für dieses letztendlich Abbruchplanungen geäußert wurden, wurde auch hier auf verschiedenen Ebenen, wie etwa durch intensive Öffentlichkeitsarbeit oder vielseitige Kontaktaufnahme, um den Erhalt gekämpft. Daraus erfolgte die Gründung einer Initiative, die sich über die Zeit zu einer selbstverwaltenden Genossenschaft entwickelte.

Die Maßnahmen der Gründung einer Initiative, intensive Öffentlichkeitsarbeit in verschiedensten Formen, die Kontaktaufnahme zu unterschiedlichen Personen aus verschiedenen Bereichen sowie die Erstellung eines konkreten Plans können somit als notwendig für einen Erfolg gesehen werden. Eine einfache Besetzung und das anschließende Hoffen auf Solidarität und Verbundenheit, wie

es in der Ekhostraße vorkam, reichte nicht aus, um letztlich große und langfristige Erfolge zu erreichen.

Die Entwicklung der entstandenen Zusammenschlüsse

Eine Gemeinsamkeit aller Projekte liegt darin, dass diese von unterschiedlichen Personen durchgeführt wurden, die sich meistens in Form von Initiativen zusammenschlossen. Lediglich bei der Besetzung der Ekhostraße wurde dies nicht vorgenommen, aber sowohl bei dem Wohnmodell Steilshoop als auch bei dem Kampf um den Erhalt des Schröderstifts, der Falkenried-Terrassen oder auch des Hauses der Hayn-/Hegestraße wurden Initiativen gegründet. Diese entwickelten sich im Verlaufe der Zeit jedoch unterschiedlich weiter: Während die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße weiterhin als Gesellschaft bürger-

lichen Rechts bestehen blieb, wurde aus der Initiative des Schröderstifts der Verein *Mieter-selbstverwaltung Schröderstift e.V.* gegründet und an den Falkenried-Terrassen ebenfalls zunächst der Verein *Mieterinitiative Falkenried-Terrassen von 1973 Hamburg-Eppendorf e.V.* und anschließend die *Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG*. Die einzelnen Rechtsformen bringen verschiedene Vor- und Nachteile mit sich: Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts weist zum Beispiel keinen gewählten Vorstand auf, das höchste Gremium ist die Hausversammlung (vgl. §705 ff. BGB). In einem Verein muss der Vorstand wiederum gewählt werden und tritt anschließend stellvertretend für seine Mitglieder ein (vgl. §26 ff. BGB). Die letztendlich gewählte Form ist somit individuell abhängig von den Werten, Zielen oder Aufgaben, die eine Initiative in der Zukunft vertreten oder umsetzen möchte.

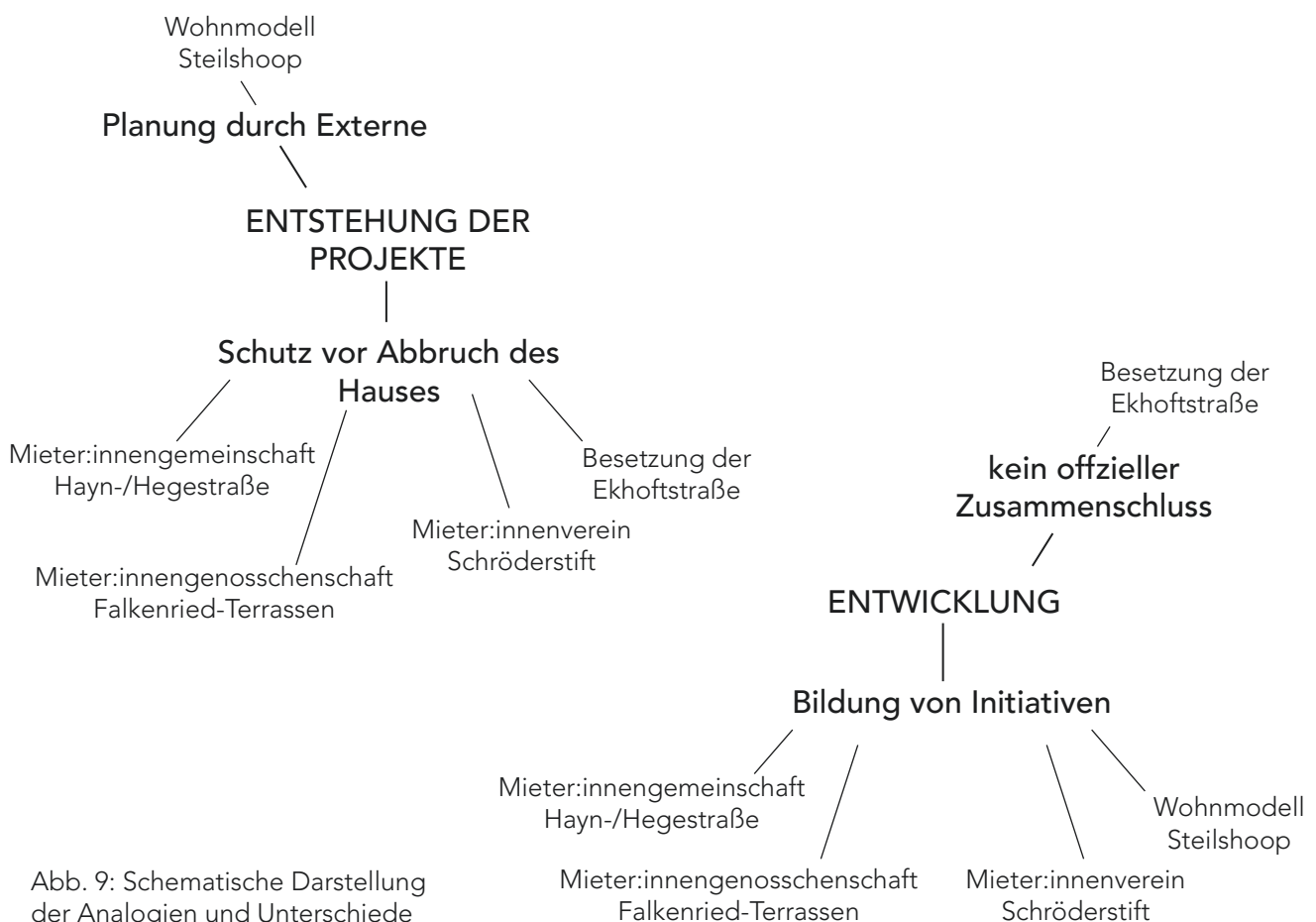


Abb. 9: Schematische Darstellung der Analogien und Unterschiede

Das Schaffen einer gemeinsamen Basis als Grundlage des Zusammenschlusses

Auch die einfache Planung eines Projekts mit Vorgaben, die hauptsächlich durch die Planenden getroffen wurden, zeigte bei dem Wohnmodell Steilshoop, dass dies nicht der Weg zu einer erfolgreichen selbstverwaltenden Gemeinschaft ist. Sowohl bei der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße als auch bei dem Mieter:innenverein Schröderstift oder der Mieter:innengenossenschaft der Falkenried-Terrassen haben von Anfang an die die Bewohnenden als unmittelbar Betroffene die richtungsweisenden Entscheidungen getroffen, gemeinsam und im Sinne der Gemeinschaft. Die Mitglieder eines Wohnprojekts müssen für ihren langfristigen Erfolg eine Basis, einen gemeinsamen Konsens, finden und schaffen, so dass die Werte der jeweiligen Gruppe definiert sind und als Orientierung dienen können, um zum langfristigen Bestehen der Gemeinschaft beizutragen. Diese Basis kann bei größeren Konflikten zur Rückbesinnung und Wiederfindung genutzt werden, wie durch die organisierten Haustage der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße mit anschließender Aktualisierung ihrer Satzung und dem Selbstverständnis (siehe Kapitel 3.4). Eine solche Basis ermöglicht ebenfalls eine funktionierende Selbstverwaltung der Gemeinschaft, da durch die Mitgliedschaft in dieser gewisse interne Verbindlichkeiten und Regeln entstehen, die gemeinsam vereinbart wurden und für alle Beteiligten gleichermaßen gelten. Bei Nichteinhaltung kann beispielsweise in der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße oder auch beim Mieter:innenverein Schröderstift ein Ausschluss erfolgen und damit gleichzeitig das Wohnrecht erlöschen.

Bei allen Unterschieden hatten jedoch alle Projekte etwas gemeinsam: Das Ziel, günstigen

Wohnraum zu schaffen beziehungsweise zu erhalten, der gleichzeitig Möglichkeiten zur Entstehung einer Gemeinschaft, einer engeren Nachbarschaft und eines Zusammenlebens schafft. Die Bewohnenden sollten einen größeren Einfluss auf ihre Wohnung und ihr Umfeld nehmen und beides mitgestalten können. Bei den Kämpfen der Ekhostraße, der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße, dem Mieter:innenverein Schröderstift und der Mieter:innengenossenschaft kam zudem dazu, dass sie sich gegen die damaligen Entwicklungen am Wohnungsmarkt und für ein Recht auf Wohnen und ein Recht auf Stadt einsetzten. Wie sich die einzelnen Projekte jeweils entwickelten, war abhängig von ihren Beteiligten, ihren äußeren Umständen sowie ihrer geschaffenen Basis und Ausgangslage. Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße führte ihren Kampf ohne jegliche Unterstützung seitens der Politik, dafür aber mit umso mehr Unterstützung durch das Umfeld, weiteren Betroffenen und anderen Initiativen, während das Schröderstift und die Falkenried-Terrassen zusätzlich finanzielle Unterstützung seitens der Stadt erhalten konnten. Doch bei allen drei erfolgreichen Beispielen lässt sich festhalten, dass der geführte Kampf, das lange Durchhalten und die erreichten Erfolge bemerkenswert sind. Das Bestehen der Initiativen bis heute zeigt, dass Mieter:innenselbstverwaltung durchaus funktionieren kann und diese Projekte als Beispiele und Orientierung für neue Wohnprojekte gesehen werden könnten.

Die Analogien und Unterschiede der Beispielprojekte werden in *Abbildung 10* tabellarisch zusammengefasst.

Tabellarische Zusammenfassung der Analogien und Unterschiede der untersuchten Projekte

	Mieter:innen- gruppe Hayn-/ Hegestraße	Mieter:innen- verein Schröderstift	Mieter:innen- genossenschaft Falkenried- Terrassen	Besetzung der Ekhostraße	Wohnmodell Steilshoop
Schutz vor Abbruch des Hauses	X	X	X	X	
Planung des Projekts					X
Bildung von Initiativen	X	X	X		X
Gemeinsame Ausgangsbasis	X	X	X		
Erstellen einer Satzung	X	X	X		
Öffentlichkeits- arbeit	X	X	X	X	
Knüpfen von Kontakten	X	X	X		
Legale Mietver- hältnisse	X	X	X		X
Politische Arbeit	X				
Direkte Betroffenheit	X	X	X		X
Günstigen Wohnraum er- halten/schaffen	X	X	X	X	X
Selbstver- waltung	X	X	X		X

Abb. 10: Tabellarische Darstellung der Analogien und Unterschiede

05

Erkenntnisse und Fazit

- 5.1 Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße als
Lösungskonzept
- 5.2 Diskussion der Relevanz und Übertragbarkeit auf heutige
Hamburger Wohnprojekte
- 5.3 Fazit: Lernwert und Motivation für Initiativen und Projekte

Dieses Kapitel dient der schlussendlichen Beantwortung der Forschungsfrage. Dafür wird zunächst auf die Beurteilung der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße als Lösungskonzept eingegangen. Diese beruht auf den in den vorherigen Kapiteln ermittelten Erkenntnissen und wird durch einen im Jahr 1984 bereits erstellten Ansatz eines Modells der Mieter:innenselbstverwaltung von Dr. Andreas Pfadt ergänzt. Anschließend wird die Relevanz und Übertragbarkeit des Lösungskonzepts auf heutige Wohnprojekte diskutiert und in diesem Rahmen zusätzlich auf die potentiellen positiven Auswirkungen der Mieter:innenselbstverwaltung eingegangen. Das Kapitel wird schließlich mit einem Fazit und der Beantwortung der gesetzten Forschungsfrage abgeschlossen.

5.1 DIE MIETER:INNENGRUPPE DER HAYN-/HEGESTRASSE ALS LÖSUNGSKONZEPT

Durch den Wandel der Wohnungspolitik in den 1970er und 1980er Jahren gerieten Wohnhäuser, Stadtteile oder Siedlungen zunehmend in den Fokus von Spekulation durch Verkauf oder Miet-

„Konsens ist aber nach wie vor die Auffassung, dass Mietwucher und Bodenspekulation bekämpft werden müssen, und dass es eine gesellschaftliche und soziale Notwendigkeit ist, menschenwürdigen Wohnraum zu niedrigen Preisen zu erhalten und zuschaffen. Insofern ist diese politische Auffassung ein für uns bestimmender Wert. Auf diesem Sektor wollen wir politisch aktiv handeln.“

(Selbstverständnis, 2019: 4)

erhöhungen, so dass sich in Hamburg zum Schutz dieser viele Initiativen gründeten (vgl. Pfadt, 1991: 58). Besonders in den von Altbaubestand geprägten Quartieren sollten Häuser vor ihrem Abbruch gerettet werden, die nach fehlgeschlagenen Gesprächen zwischen Anwohnenden und Eigentümer:innen oder Behörden, letztlich zum Teil besetzt wurden, um die

Forderungen der Mietenden durchsetzen zu können (vgl. ebd.). Zu diesen Betroffenen gehörte auch die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße, die nach einem jahrelangen Kampf den besonderen Erfolg eines bis heute geltenden Mietvertrags genießen kann, welcher ihnen ebenso besondere Privilegien des Wohnens ermöglicht: Günstige Mieten mit gebundenen Mietpreissteigerungen, ein gewisser Schutz vor Kündigungen, eigene Regeln, Selbstbestimmung und eine enge bestehende Nachbarschaft, eine Gemeinschaft. Allein das Zusammenfinden und anschließende Umsetzen des Ver-

trags weist einen besonderen Erfolg auf. Doch dieser Erfolg lässt sich durch einige Aspekte begründen, die grundsätzlich ebenfalls auf andere Projekte übertragbar sind: Die Ausgangslage der zukünftigen Mitglieder der Mieter:innengruppe war durch ihre legal geschlossenen Verträge bereits besonders geeignet, denn so bot sich die Möglichkeit schon von Beginn an ebenfalls auf rechtlicher Ebene zu agieren. Dies ermöglichte zudem einen gut organisierten und gewaltfreien Widerstand, welcher durch eine gewisse Homogenität der Lebensstile der Mitglieder begünstigt wurde und besser als geschlossene Gruppe umgesetzt werden konnte (vgl. Mauthe et al., 1989: 40). Die Homogenität wurde gleichzeitig durch eine gewisse Vielfalt der Mitglieder ergänzt: Durch verschiedene Fachausrichtungen und Interessen konnte die Gruppe eine umfangreiche Fachkompetenz aufweisen, die sie gezielt in ihrer Arbeit einsetzen konnte. Dies ermöglichte einen Kampf auf verschiedenen Ebenen: Die Mieter:innengruppe nutzte ihre rechtlichen Möglichkeiten und agierte politisch, indem sie durch verschiedene Aktionen die Mieter:innenbewegung in Hamburg anstieß, betrieb intensive Öffentlichkeitsarbeit und organisierte Treffen oder Feste. Zudem lebten einige der Studierenden bereits mehrere Jahre in dem Haus, so dass dieses als Zuhause diente. Dieser emotionale Bezug schuf zusätzliche Motivation, sich für den Erhalt einzusetzen. Des Weiteren förderte der erneute Eigentümer:innenwechsel im Jahr 1975 die Durchsetzung des Mietvertrags, da die Mieter:inneninitiative ihre bisherigen Erfolge gegenüber der neuen Eigentümerin nutzen konnte, um diese zusätzlich unter Druck zu setzen (vgl. ebd.). Auch die grundsätzliche

Sensibilisierung der Gesellschaft in den 1970er Jahren gegenüber wohnungspolitischen Konflikten trug maßgeblich zum Erfolg der im Stadtteil vorgenommenen und schlussendlich auch stadtteilübergreifend wirkenden Öffentlichkeitsarbeit bei (vgl. ebd.).

Diese Gemeinschaft besteht nun seit fast 50 Jahren. Neben dem Entstehen der Gruppe stellt sich die Frage, wie das Bestehen über einen so langen Zeitraum sichergestellt werden konnte: Für diesen Erhalt wurde durch die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße ebenso gekämpft, wie für das Entstehen selbst. Eine funktionierende Gemeinschaft über einen so langen Zeitraum erhalten zu können, erfolgt nicht ohne Anstrengungen und Einsatz.

Die Grundlagen für das langfristige Bestehen bilden der Zusammenschluss der Gruppe als Gesellschaft bürgerlichen Rechts und die anschließend gemeinsam und im Sinne des Kollektivs beschlossene Satzung sowie das formulierte Selbstverständnis, welche jeweils interne Ausstrahlungswirkungen entfalten. Zudem wurde der Zusammenschluss, die anschließenden Vorgehensweisen und jegliche richtungsweisenden Entscheidungen durch die Mitglieder der Mieter:innengruppe beschlossen, in ihrer eigenen Überzeugung.

„Wir haben in einem jahrelangen Kampf mit großem zeitlichen und materiellen Aufwand und Einsatz das Haus vor dem Abriss bewahrt. Die Mietbedingungen, die wir uns erkämpft haben, privilegieren uns außerordentlich. Diese Tatsache berechtigt uns, an das Wohnen im Haus bestimmte Bedingungen zu knüpfen, insbesondere auch, was die Mitarbeit betrifft.“

Wenn jemand unsere Beschlüsse nicht akzeptiert, erkennen wir dies an, sind jedoch der Ansicht, dass sie/er dann woanders wohnen sollte.“ (Satzung, 2019: 3)

Der Ausschnitt der Satzung verdeutlicht, dass die durch den intensiven und langen Kampf erreichten Privilegien eine besondere Bindung zu dem Haus und der Gemeinschaft gefördert haben sowie eine Identifikation mit der Mieter:innengruppe stattfindet (vgl. Mauthe et al., 1989: 41). Zudem wird an alle bestehenden sowie potentiellen Mitglieder eine Erwartungshaltung herangetragen, dass diese Privilegien eine Verantwortung und Mitarbeit mit sich bringen: „Wir können unsere Gemeinschaftsvorstellungen nur hier verwirklichen, während jemand, der diese ablehnt, überall wohnen könnte“ (Satzung, 2019: 3). Dies führt ebenfalls dazu, dass die Mieter:innengemeinschaft nur aus Personen besteht, die diese Art des Lebens, die Werte und Interessen teilen. Begünstigt wird dies zudem durch die Regelung in §11 des Mietvertrags, der besagt, dass allein durch die Gruppe entschieden wird, wer Teil der Gemeinschaft werden kann und somit auch das Wohnrecht im Haus erhält. Diese Auflagen führten dazu, dass die Homogenität der Gruppe und ein gemeinsamer Konsens hinsichtlich der Einsatzbereitschaft und Wohnvorstellungen erhalten werden konnten (vgl. Mauthe et al., 1989: 41). Diese werden zudem von einem ausgleichenden Aufwand-Nutzen-Verhältnis begleitet: „Diese Bedingungen, verbunden mit niedriger Miete bei hohem Wohnstandard stellen einen Nutzen dar, der Anreiz genug zu sein scheint, auch die eher unangenehmen Seiten alltäglicher Selbstorganisation auf sich zu nehmen“ (ebd.). Die eigene Überzeugung, das gemeinschaftliche und nachbarschaftliche Leben sowie der eigene Vorteil durch die Mitgliedschaft begünstigen so eine kontinuierliche Homogenität der Gruppe trotz wechselnder Mitglieder. Dadurch wird die Motivation einzelner Personen an der Teilhabe ermöglicht und gefördert. Die Mitarbeit wurde zudem durch den Aufbau der Mieter:innengruppe als basisdemokratische

Organisation gewissermaßen vorausgesetzt: Veränderungswünsche, Probleme und grundsätzliche Konflikte mussten im Rahmen einer Hausversammlung, dem höchsten Organ der Gemeinschaft, gelöst werden, denn eventuell benötigte Entscheidungen können nur durch diese getroffen werden. Verschiedene Aspekte, wie eine Veränderung der Raumansprüche, führten zu zahlreichen und zum Teil konfliktbehafteten Diskussionen, bedienten dadurch jedoch den Anspruch der demokratischen Mitbestimmung aller Bewohner:innen, welche alle dasselbe Stimmrecht besitzen. Dies erforderte eine Auseinandersetzung aller Mitglieder mit den Problemen und ermöglichte schlussendlich Lösungen, die zumindest dem Kollektiv entsprachen. Zum Teil wird dadurch das Zurückstellen der Individualinteressen im Sinne der Gemeinschaft erforderlich, jedoch gilt in der Mieter:innengruppe der Anspruch „das gemeinsame Interesse der Mietergruppe Hayn-/Hegestraße zu verfolgen und mit den Individualinteressen in der Balance zu erhalten“ (Selbstverständnis, 2019: 1).

Die Verbindlichkeit der Festlegungen im Rahmen des Mietvertrags, der Satzung und dem Selbstverständnis ermöglichen klare Verhältnisse innerhalb der Gruppe, die infolgedessen nur aus Personen besteht, die mit einem Leben unter diesen Bedingungen einverstanden sind. Die festgesetzten und durch Mitglieder vertretenen und ausgelebten Grundsätze, ermöglichen die Organisation der Gruppe und somit das langfristige Erhalten der Mieter:innengemeinschaft der Hayn-/Hegestraße.

In der kontextuellen Betrachtung der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße und dem Vergleich mit den gewählten Projekten lassen sich einige Analogien von Maßnahmen aufzeigen, die den Erfolg der jeweiligen Initiative begünstigten beziehungsweise

diesem im Wege standen. Besonders zwischen der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße, dem Mieter:innenverein Schröderstift und der Mieter:innengenossenschaft Falkenried-Terrassen zeigen sich einige Parallelen, die bei allen Projekten zum Erfolg beitrugen: Alle waren dadurch geprägt, dass sich die Gruppen jeweils aus unmittelbar Betroffenen bildeten. Zusätzlich dazu wies ein Großteil bereits ein gewisses grundsätzliches politisches Interesse auf. Die Gruppen verschafften sich jeweils Präsenz in der Öffentlichkeit und gingen auf verschiedenen Ebenen in den Austausch. Während die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße sich vor allem auf rechtlicher Ebene durchsetzte, intensiv in den Austausch mit anderen Initiativen ging und sich an der Mieter:innenbewegung in Hamburg beteiligte, waren der Verein des Schröderstifts und die Mieter:innengenossenschaft Falkenried-Terrassen aufgrund der zumindest teilweise der Stadt zugehörigen Grundstücke zusätzlich im Austausch mit den Behörden. Der Erfolg der Projekte war somit abhängig von ihren eingesetzten Maßnahmen, ihre Wirkung auf und Arbeit mit der Öffentlichkeit sowie dem Handeln auf verschiedenen Ebenen, rechtlich, politisch oder öffentlich.

Des Weiteren bildete die Kündigung von legalen Mietverträgen meist den Ausgangspunkt der Entstehung der jeweiligen Zusammenschlüsse. Anders war es bei der Ekhostraße, bei der ein bereits (fast) leerstehendes Haus besetzt wurde oder im Falle des Wohnmodells Steilshoop, welches von vornherein geplant wurde.

Die wohl wichtigste Grundlage für die Entstehung und den anschließenden Erhalt der Gruppen waren eine gemeinsame Motivation und ein gemeinsames Interesse: Der Zusammenschluss, gemeinsam gegen etwas zu kämpfen, schweißte zusammen. Auch entstehende Krisen oder Probleme führten am

Ende zu einem engeren Zusammenhalt der Gruppe. Das Scheitern der Ekhostraße kann sich auf eine fehlende Zielsetzung zurückführen lassen, ähnlich wie beim Wohnmodell Steilshoop, bei dem unter anderem durch die hohe Bewohner:innenfluktuation keine richtige Gemeinschaft mit gemeinsamer Zielsetzung entstehen konnte. Der erfolgreiche Zusammenhalt der Mieter:innengemeinschaft Hayn-/Hegestraße wurde auch durch das Zusammenfinden von Personen, die eine gewisse Homogenität in ihren Lebensstilen aufwiesen, begünstigt. Das Beispiel der Mieter:innengenossenschaft Falkenried-Terrassen zeigt jedoch auf, dass auch eine Gruppe mit diverser Struktur, zusammengesetzt aus Studierenden, ausländischen Familien, Künstler:innen oder auch Menschen in Notlagen, sich durchaus zusammenschließen, zu einer kreativen Nachbarschaft entwickeln und schließlich als Mieter:inneninitiative arbeiten kann (vgl. Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG, 2005: 4). Die Voraussetzung für das Funktionieren ist also nicht nur die Zusammensetzung, sondern auch das gemeinsame Ziel. Wenn dieses gemeinsam durch die Gruppe als Basis des Bestehens festgelegt wird, entsteht eine Motivation, an dieser festzuhalten. Die Voraussetzung hierfür wiederum liegt darin, dass die Gruppe von Beginn an eigene Entscheidungen treffen kann und die Grundlage durch sie selbst bestimmt wird. Sowohl die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße als auch der Mieter:innenverein Schröderstift oder die Mieter:innengenossenschaft Falkenried-Terrassen beruhen auf dem Prinzip der Selbstverwaltung. Die drei benannten Beispiele zeigen, dass eine Mieter:innenselbstverwaltung funktionieren kann, denn alle drei Gemeinschaften bestehen in dieser Form bis heute.

Die Selbstbestimmung ist somit ein ausschlaggebender Faktor für den Erfolg von Wohn-

projekten und stellt auf den, durch die drei benannten Projekte gewonnenen Erfahrungen einen Lösungsansatz dar: Es geht vor allem darum, das Verhältnis zwischen Mietenden und den Vermietenden beziehungsweise den Eigentümer:innen in einer Art und Weise zu verändern, die ermöglicht, dass den Mietenden mehr Beteiligungs- und Verfügungsrechte zugesprochen werden (vgl. Pfadt, 1984: 3). Die Mieter:innen übernehmen beispielsweise die Organisation anfallender Aufgaben, wie die der Hausmeister:in oder Gartenarbeiten, die finanzielle Verwaltung oder die Vergabe von Wohnraum.

Leitfaden zur Selbstverwaltung

Für die Einführung der Selbstverwaltung lässt sich der in *Abbildung 11* dargestellte Leitfaden heranziehen. Dieser orientiert sich in Teilen an den „Ansätzen eines Modells zur Erweiterung von Mietermitwirkung und Selbstverwaltung“, welches von Dr. Andreas Pfadt im Jahr 1984 im Arbeitsbereich Städtebau an der *TUHH* aufgestellt wurde.

Als erster Schritt ist die Bildung einer Gemeinschaft notwendig. Welche Form sie schlussendlich annimmt, zum Beispiel als Verein oder Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ist abhängig von ihren individuellen Möglichkeiten der Koordination, Zielen und Wertvorstellungen. Diese sollten im nächsten Schritt in Form einer Satzung und einem Selbstverständnis eindeutig definiert und ausformuliert werden, um klare Positionen und Verbindlichkeiten innerhalb der Gruppe zu schaffen. Wenn die gemeinsame Basis, Werte sowie Ziele festgelegt wurden, können folgend schrittweise Aufgaben verteilt und übernommen werden.

Diese drei Punkte bilden die Ausgangsbasis für das Entstehen einer Gruppe. Dieses kann sich jedoch in zwei Formen unterscheiden: Zum

einen kann sich die Selbstverwaltung innerhalb eines bestehenden Mietverhältnisses, durch das Zusammenschließen von Anwohnenden entwickeln oder von vornherein als neues Wohnprojekt aufgebaut werden – für beides gelten verschiedene Voraussetzungen.

Bei der Einführung einer Mieter:innen-selbstverwaltung in einem bestehenden Mietverhältnis kommt es auf die Kommunikation und Aushandlungen der beiden Parteien, Mietende und Vermietende beziehungsweise Eigentümer:innen, an. Das Abtreten bestimmter Aufgaben und Rechte seitens der Vermieter:innen setzt zunächst die Kompromissbereitschaft dieser voraus. Die einfachste Lösung wäre ein:e Vermieter:in oder Eigentümer:in, der oder die Interesse an der Entwicklung eines Wohnprojekts hat und diese Umsetzung durch eine offene Bereitschaft und Entgegenkommen ermöglicht. Bei privaten, aber weniger offenen Eigentümer:innen kann sich eine Umsetzung ansonsten eher schwierig bis unmöglich gestalten. Eine weitere Möglichkeit wäre die Einführung von Mieter:innenselbstverwaltung auf städtischen Grundstücken oder in stadteigenen Wohnhäusern. Hier könnte seitens der Stadt die Initiative der Förderung von selbstverwaltendem Wohnen geschaffen werden, um bestehende Mietverhältnisse in Richtung Mieter:innenselbstverwaltung zu leiten. Dieses wurde beispielsweise im Rahmen des Vereins *Mieterselbstverwaltung Schröderstift e.V.* letztlich durchgesetzt, wenn auch nach einem langwierigen und schwierigen Prozess für die Mietenden (siehe Kapitel 4.3).

Neben diesen gibt es bei der Einführung der Selbstverwaltung in ein bestehendes Mietverhältnis einige weitere wichtige Aspekte zu beachten: Zentral ist die schrittweise Einführung und anschließende Erweiterung der Aufgaben

und Kompetenzbereiche, um eine Überforderung der Mietenden zu vermeiden (vgl. Pfadt, 1984: 9). Als Anknüpfungspunkte zur Einführung eignen sich zum Beispiel die Planung und Durchführung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten, die Planung und Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen, die Umgestaltung des Wohnumfeldes sowie auch die Mitwirkung an Mietverträgen oder Hausordnungen (vgl. ebd.). Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die Mietenden „aus einer breiten Palette von Mitwirkungsmöglichkeiten auswählen“ (ebd.: 6) und das letztendliche Ergebnis tatsächlich selbst beeinflussen können – Eine Scheinmitwirkung oder das Abwälzen von Aufgaben seitens der Vermieter:innen oder Eigentümer:innen sollte auf keinen Fall erfolgen, da dieses kontraproduktiv wirken und zu einer Verschlechterung des Wohnklimas führen kann (vgl. ebd.: 8-9).

Die zweite Variante gestaltet sich in Form einer Neugründung von Wohnprojekten, mit einem dazugehörigen Kauf eines bereits bestehenden Gebäudes oder dem Neubau von Wohnraum. Um dieses zu ermöglichen sind drei Komponenten erforderlich: Eine Gruppe, finanzielle Mittel und ein Grundstück (vgl. Behrens, 2022). Zunächst muss sich eine Gruppe finden, die einen Zusammenschluss plant. Als nächsten Schritt muss die gegründete Gruppe ein grundlegendes Kapital zur Investition aufweisen, denn es werden finanzielle Mittel benötigt. Als letztes ist das Finden eines geeigneten Grundstücks notwendig, auf welchem entweder neugebaut oder der Bestand übernommen wird. Diese drei Aspekte sind für die Umsetzung eines neuen Wohnprojekts zwingend notwendig.

In beiden Varianten kann die Unterstützung durch externe Institutionen oder mittlerweile bestehenden Förderrichtlinien erfolgen. Ein

Beispiel hierfür ist die *STATTBAU HAMBURG*, die bereits die Sanierungsarbeiten der Falkenried-Terrassen begleitet hat und auch heute noch bei vielen Projekten, vor allem bei der Entstehung von jungen Genossenschaften oder Kooperationsprojekten von Baugemeinschaften mit Wohnungsbaugenossenschaften, unterstützt (vgl. STATTBAU, 2016: 41; 44). Eine grundsätzliche Möglichkeit der Umsetzung von Wohnprojekten kann in Form von Baugemeinschaften erfolgen, für die durch die *Hamburgische Investitions- und Förderbank* eine Förderrichtlinie aufgestellt wurde. Baugemeinschaften stellen einen „rechtlichen Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen“ (IFB Hamburg, 2022: 4) dar, dessen Rechtsform durch die Gruppen im Entstehungsprozess selbst gewählt werden kann. Des Weiteren geben Baugemeinschaften Bewohnenden die Möglichkeit, Selbstverwaltung und Innovationen auszuleben (vgl. ebd.). Als eine dritte Möglichkeit der Unterstützung bei der Entwicklung von Wohnprojekten kann das *Mietshäuser Syndikat* herangezogen werden. Dieses stellt einen Verbund selbstorganisierter Hausprojekte dar, bei denen sich das *Mietshäuser Syndikat* an der sogenannten Haus-GmbH beteiligt, um einen potentiellen Hausverkauf des Wohnprojekts ausschließen zu können. Die Haus-GmbH weist bei Plänen eines Hausverkaufs, einer Satzungsänderung oder Ergebnisverwendung ein Veto-recht auf und verhindert so die Übergabe von Wohnraum an den Spekulationsmarkt (vgl. Mietshäuser Syndikat, o. J.).

Leitfaden zur Selbstverwaltung:

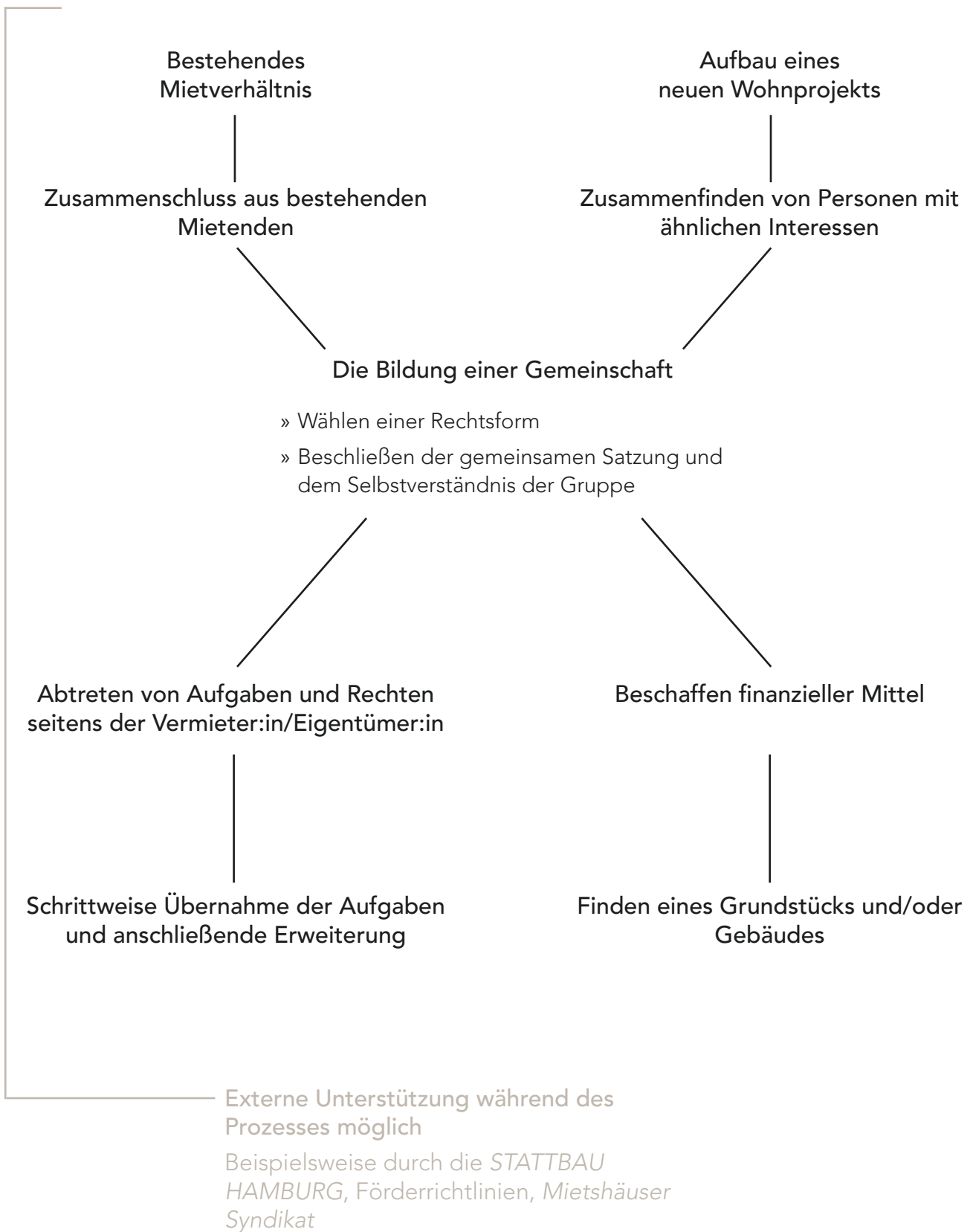


Abb. 11: Darstellung des Leitfadens zur Selbstverwaltung

5.2 DISKUSSION DER RELEVANZ UND ÜBERTRAGBARKEIT AUF HEUTIGE HAMBURGER WOHN-PROJEKTE

Bei der Betrachtung der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße kommt eine gewisse Ambivalenz auf: Zum einen stellt diese einen speziellen Einzelfall mit spezifischen und der Situation angepassten Lösungen und Regelungen dar, zum anderen verfügt die Mieter:innengruppe eine Strahlkraft, die zum Teil bis heute wirkt. Die spezifischen Festsetzungen erfolgten in einem besonderen Mietvertrag, der individuell auf die Bedürfnisse und Vorstellungen der Mietenden eingeht. Viele von diesen müssten für ein anderes Projekt vermutlich angepasst werden, zudem sind ein Mietvertrag, der für ein gesamtes Haus und Grundstück gültig ist, sowie der niedrige Mietzins heute eher unrealistisch. Dennoch fungierte die Mieter:innengruppe in ihrer Art der internen Organisation sowie der Möglichkeit der Selbstverwaltung als eine Art Vorbild zur damaligen Zeit und wirkt als Beispiel ebenso bis in die heutige Zeit. Viele der Grundlagen konnten bereits in weitere Projekte einfließen, so wurden bei der Entstehung der Mieter:innenselbstverwaltung Schröderstift Ansätze der Organisation der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße in die Erstellung der Mietverhältnisse und Satzung übernommen (vgl. Vetter, 2022). Ebenfalls das Engagement, das durch die Mieter:innengruppe weit über ihr eigenes Projekt hinaus erfolgte, diente als Beispiel und Motivation für andere Initiativen. Auch heute ist die Mieter:innengruppe weiterhin politisch aktiv und unterstützt verschiedene Initiativen, wie die Volksinitiative *Keine Profite mit Boden und Miete* (vgl. Keine Profite mit Boden und Miete, o.J.). Aufgrund der heutigen Situation am Wohnungsmarkt ist ein politisches

Engagement mit dem gleichzeitigen Versuch, Wohnraum unter anderem durch Wohnprojekte und bestimmten Regelungen, wie der Satzung, dem spekulativen Wohnungsmarkt zu entziehen und Möglichkeiten für mieter:innenorientierten Wohnraum zu bieten, erstrebenswert. Genau dies kann mit Hilfe der Gründung von Wohnprojekten und anschließender Unterstützung durch das *Mietshäuser Syndikat* oder mit Hilfe der Förderrichtlinien für Baugemeinschaften in Kooperation mit der *STATTBAU HAMBURG* erfolgen und sollte zunehmend beworben und verfolgt werden.

Entstanden ist die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße in den 1970er Jahren, dennoch ist sie bis heute weiterhin präsent. Dies lässt sich zum einen auf die starke Präsenz in Form der Öffentlichkeitsarbeit, die auch heute noch umgesetzt wird, zurückführen und zum anderen auf ihre Form der Organisation und Selbstverwaltung. Unter den Mieter:innen findet im Allgemeinen aktuell ein Umdenken statt, der Wunsch nach mehr Lokalität, mehr Nachbarschaft oder neuen Formen des Wohnens, wie etwa auch das generationenübergreifende Wohnen, spielen eine zunehmend größere Rolle. Das Leben der Mieter:innengruppe erfüllt viele dieser Aspekte und Wünsche. Zudem spricht ihr langfristiges Zusammenleben für einen Erfolg und ein erfolgreiches Umsetzen der Lebensform, so dass die gewählte Konstellation und aufgestellte Grundsätze auch für heutige neue Wohnprojekte als Orientierung dienen können.

Des Weiteren gründete sich die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße um den Abbruch eines Altbauhauses aus dem Jahr 1910 zu schützen. Dennoch weist sie selbst auf den Neubau von Häusern eine Ausstrahlungswirkung auf. Dies betont, dass

es bei der Mieter:innengruppe nicht allein um den Erfolg des Erhalts des Hauses geht: Viel mehr steht die bereits mehrfach benannte Organisation der Gruppe, die Selbstverwaltung, die Möglichkeit des Zusammenhalts durch klare interne Regelungen, im Mittelpunkt. Wo genau diese umgesetzt werden, ob es um den Schutz eines Hauses geht oder den Neubau in einem neugeplanten Quartier, ist nebensächlich. Die Werte und Grundsätze können an allen Orten und in allen Varianten umgesetzt werden, vorausgesetzt es findet sich eine Gruppe zusammen, die diese gemeinsam vertritt.

Die wichtigste Voraussetzung und Grundlage für alle weiteren Schritte eines angehenden Wohnprojekts ist somit der Zusammenschluss einer Gruppe, mit anschließender Ausformulierung einer gemeinsamen Satzung, gemeinsamen Werten und dem Ziel, das erreicht werden soll. Ob dies die Verteidigung eines abbruchgefährdeten Hauses oder ein innovativer Neubau ist, bleibt den Gruppen selbst überlassen – in jedem Fall sollte das Ziel eindeutig festgesetzt werden. Auf diese Grundlage von Erfahrungswerten können sich heutige Wohnprojekte berufen.

Positive Auswirkungen der Selbstverwaltung auf Mieter:innen

Die Selbstverwaltung durch Mieter:innen kann sich positiv auf ihr Mietverhältnis und die Personen selbst auswirken. Eine Veränderung des Verhältnisses zwischen Mietenden und Vermietenden oder Eigentümer:innen kann ein anderes Verhältnis zwischen den Bewohnenden zum Wohnen und ihrer Wohnumgebung ermöglichen (vgl. Pfadt, 1991: 60). Zudem initiiert die Selbstverwaltung einen Lern- und Erfahrungsprozess, durch den die Beteiligten neue Fähigkeiten und Kompetenzen erwerben, sich somit weiter-

entwickeln und ein Erfolgsgefühl verspüren können (vgl. ebd.). Des Weiteren kann die Mieter:innenselbstverwaltung weitere Aspekte erfüllen: Die Teilnehmenden werden zu gemeinsamen Aktionen mit anderen Mietenden zur Mitverwaltung oder der Gestaltung ihrer Wohnumgebung bewegt (vgl. Pfadt, 1984: 5). Dies ermöglicht den Aufbau von Kontakten und Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft, was beispielsweise auch einzelne Personen oder Familien aus ihrer sozialen Isolation herausholen kann (vgl. ebd.). Es können also auch Bewohnende integriert werden, die eine Zuschreibung als Problemgruppe erleiden. Dies ermöglicht denjenigen einen Weg aus diesem Vorurteil. Außerdem kann die Teilnahme an der Selbstverwaltung, die zunehmenden Möglichkeiten das eigene Umfeld bestimmen zu können und das Dazugewinnen von Kompetenzen und Fähigkeiten zu mehr Selbstachtung und Selbstbewusstsein führen und somit etwas zur persönlichen Entwicklung der Beteiligten beitragen (vgl. ebd.). Überdies werden die räumlichen und sozialen Rahmenbedingungen der Einzelnen im Kollektiv verbessert, was ein erhöhtes Wohlfühlen in der eigenen Wohnumgebung ermöglicht (vgl. ebd.). Dies wiederum kann dazu führen, dass Konflikte im unmittelbaren Umfeld besser gelöst werden können und dies sich gegebenenfalls auch auf andere Lebensbereiche auswirkt (vgl. ebd.).

Diese Aspekte, welche durch eine schrittweise Einführung der Selbstverwaltung in bestehende Mietverhältnisse ermöglicht werden, könnten auch zur Verbesserung sozial hoch belasteter Gebiete führen: Diese leiden zumeist unter einer quantitativen räumlichen Konzentration von problembehafteten Familien, was zu sozialen Spannung unter den Bewohnenden führt (vgl. Pfadt, 1991: 62). Die Situation der Betroffenen ist zwar eine

Konsequenz anderer Bestimmungsfaktoren, wie Einkommen, Beruf, sozialer Herkunft oder dem Alter, jedoch kann eine schlechte Wohnsituation durchaus dazu beitragen, dass die Bewältigung der Situation der Betroffenen erschwert wird und auch das Wohnen an sich als fremdbestimmte Zwangssituation ohne wirkliche Entfaltungsmöglichkeiten empfunden wird (vgl. ebd.: 62-63).

Die Einführung der Selbstverwaltung mit den bereits möglichen positiven Auswirkungen könnte also dazu beitragen, soziale Probleme eines Quartiers zu verbessern und damit auch auf weitere Lebensbereiche der Betroffenen ausstrahlen. Um dies tatsächlich zu ermöglichen, ist es jedoch wichtig, dass der ermittelte Leitfaden Schritt für Schritt eingeführt wird und keine Überforderung der Bewohnenden erfolgt. Des Weiteren sollten für einen möglichen Erfolg parallel weitere Maßnahmen umgesetzt werden. Diese könnten das Schaffen von Unterstützung in Form von Sozialarbeit oder den Ausbau von sozialen Einrichtungen und Treffpunkten, Mietsubventionen oder auch eine Veränderung der Belegung umfassen, um eine Integration von Bewohnenden zu ermöglichen, die die sozialen Spannungen auflockern und die Kommunikation fördern können (vgl. Pfadt, 1984: 10).

Insgesamt lässt sich festhalten, dass durch den emanzipatorischen Moment der Selbstverwaltung und die zumindest in Teilen folgende Selbstbestimmung ein positiver Effekt auf das Demokratieverständnis der Beteiligten erzielt werden kann und dies somit ein demokratieförderndes Konzept darstellt.

5.3 FAZIT: LERNWERT UND MOTIVATION FÜR INITIATIVEN UND WOHNPROJEKTE

Inwiefern stellt die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße Hamburg ein Lösungskonzept für den Konflikt zwischen dem aktuell profitorientierten Wohnungsmarkt und einer mieter:innenorientierten Wohnungsversorgung dar?

Welche Aspekte lassen sich dabei auf heutige oder zukünftige Wohnprojekte übertragen?

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße ein besonderes Wohnprojekt darstellt, das mit viel Einsatz, Arbeit, Wissen und auch ein wenig Glück besondere Mietverhältnisse erkämpft hat, die eine individuelle Lösung darstellen und von denen die Mitglieder bis heute profitieren. Der geltende Mietvertrag stellt einen Einzelfall dar, jedoch lassen sich, vor allem im Hinblick auf die zu Grunde liegende Forschungsfrage einige Aspekte verallgemeinern und übertragen. Bereits durch die Analyse des rechtlichen Konstrukts, welches den Mietvertrag, die Satzung und das Selbstverständnis der Gruppe umfasst, lassen sich Grundsätze feststellen, die genauso in anderen Wohnprojekten umgesetzt werden und funktionieren können. Auch die anschließende Kontextualisierung und Gegenüberstellung mit den weiteren Projekten verstärken diese Erkenntnis. Es ließen sich Analogien ermitteln, die bei allen Projekten zum Erfolg führten, oder bei dem Wohnmodell Steilshoop sowie der Besetzung der Ekhostraße gefehlt hatten. Auf dieser Grundlage konnte der in Kapitel 5.1 erstellte Leitfaden ermittelt werden, welcher die Voraussetzungen

für ein Entstehen und anschließendes Fortführen von Wohnprojekten skizziert.

Im Hinblick auf die Forschungsfrage lässt sich sagen, dass die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße für sich selbst eine Lösung gefunden hat, sich dem profitorientierten Wohnungsmarkt zu entziehen und für alle Mitglieder einen mieter:innenorientierten Wohnraum zu schaffen. Des Weiteren stellt sie auch zumindest in den Grundzügen einen Ansatz für ein Lösungskonzept, welches in dem Leitfaden zusammengefasst wurde, dar, das sich ebenfalls auf andere Wohnprojekte übertragen lässt. Durch den Zusammenschluss von Mieter:innengruppen, die Wohnprojekte gründen, ließe sich somit ein Teil des Wohnraums mieter:innenorientiert vermieten und gleichzeitig dem profitorientierten Wohnungsmarkt entziehen. Die ermittelten Grundsätze lassen sich zudem ebenfalls auf heutige, bereits bestehende Wohnprojekte übertragen oder dienen neu entstehenden als Grundlage. Mit dieser Herangehensweise kann der Konflikt zwischen dem aktuell profitorientierten Wohnungsmarkt und einer mieter:innenorientierten Wohnungsverorgung zumindest für die Beteiligten an Wohnprojekten gelöst werden. Das langfristige Ziel sollte somit eine Etablierung dieser Wohnform darstellen, um mehr Menschen diese Möglichkeit bieten zu können.

Lernwert und Motivation

Neben der Beantwortung der Forschungsfrage lässt sich zudem zusammenfassen, dass die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße nicht nur als Beispiel fungiert, sondern auch als Vorbild gelten kann. Der lange Kampf, die vielen geführten Prozesse und das stetige Lösen von Konflikten innerhalb der Gruppe ist mehr als beispielhaft und kann vielen Wohnprojekten, die sich in einer internen Krise be-

finden oder auch bei Neugründungen als Vorbild dienen, nicht aufzugeben und zusammen für das gemeinsam gesetzte Ziel zu kämpfen. Wenn bestimmte Voraussetzungen von vornherein geschaffen werden, ein stetiger Austausch, Offenheit gegenüber neuen Ideen und eine Bereitschaft zur gemeinsamen Konfliktlösung vorliegen, ist es möglich, gemeinsam durch Krisen zu gehen und Erfolge umso mehr genießen zu können.

Des Weiteren ist der grundsätzliche Einsatz der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße bemerkenswert: Neben dem Schaffen der eigenen Vorteile durch den erkämpften Erhalt des Wohnraums der Gruppe, haben sie sich zusätzlich für alle Mieter:innen in Hamburg eingesetzt: Die Gemeinschaft hat Initiativen gegründet, die Mieter:innenbewegung beeinflusst, Betroffenen weitergeholfen oder auch die Gründung des Mieter:innenvereins *Mieter helfen Mietern* initiiert. Die Mieter:innengruppe zeigt, dass Mieter:innenselbstverwaltung erfolgreich über Jahre hinweg funktionieren kann und sich sowohl der rechtliche Kampf als auch das allgemeine politische Einsetzen lohnt. Gemeinsam lassen sich Änderungen bewirken, auch gegen den profitorientierten Wohnungsmarkt.

06

Reflexion

6.1 Reflexion der Arbeit

6.2 Weiterer Forschungsbedarf

Das letzte Kapitel dient der Reflexion der Arbeit auf inhaltlicher sowie methodischer Ebene und soll abschließend den weiteren Forschungsbedarf, der sich während der Bearbeitung ergeben hat, darstellen.

„All die Erfolge, Errungenschaften und die Möglichkeiten in solch einem Wohnprojekt, welches nachhaltige Ziele im Sinne der Mieter:innen verfolgt, hat die Mieter:innengruppe über viele Jahre und ohne jegliche Unterstützung seitens der Stadt oder der Politik erarbeitet.

Die Gruppe ist vom ersten Moment an geschlossen aufgetreten und hat gemeinsam jegliche Versuche des Abrisses, Räumungen oder Veränderungen im Sinne der Fremdeigentümer:innen abgewehrt.“

(Kapitel 3: 37)

6.1 REFLEXION DER ARBEIT

Inhaltlich

Der inhaltliche Schwerpunkt der Arbeit bettet sich in die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt und daraus resultierende herrschende politischen Debatten ein. Die Wohnungsfrage, die bereits seit über 150 Jahren regelmäßig aufkommt, prägt die heutige Zeit erneut und gerät

immer mehr in den Fokus der Menschen und damit auch der Politik. Der Einsatz durch Mieter:inneninitiativen trug und trägt heute wieder einen erheblichen Anteil dazu bei. Durch diese werden alternative und kreative Lösungen gefördert die Situation am Wohnungsmarkt zu verbessern, die zum Teil zunehmend Beachtung seitens der Politik erfahren, wie es auch im Falle der Wohnprojekte erfolgte. Die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße, die häufig als ältestes Wohnprojekt Hamburgs bezeichnet wird, kann dadurch in heutigen Zeiten erneut einen gewissen Orientierungsrahmen und Lernwert bieten. Die intensive Auseinandersetzung mit der Biografie dieser Gruppe gab einen Einblick in das Funktionieren eines Zusammenschlusses und deren Motivation. Der anschließende Schritt der Kontextualisierung im Rahmen anderer Hamburger Mieter:inneninitiativen ermöglichte eine Übertragung der durch die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße vorgenommenen Handlungen auf andere Initiativen sowie die Einordnung der Bedeutung und Ausstrahlungswirkung ihrer politischen und öffentlichen Arbeit. Durch den Schwerpunkt des gewählten Fallbeispiels fokussiert sich die Betrachtung der weiteren Projekte im Wesentlichen auf Analogien und Unterschiede zur Hayn-/Hegestraße sowie auf die Schlüsse, die daraus gezogen werden können. Jedes der vier weiteren Beispielprojekte könnte somit ebenfalls der Gegenstand einer eigenen Arbeit

werden, die sich intensiv mit der Entstehung und der individuellen Auswirkung sowie der heutigen Relevanz beschäftigt.

Durch das lange Bestehen wurde die Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße bereits Bestandteil einiger Literaturen. Die intensive Auseinandersetzung im Rahmen dieser Bachelorarbeit kann diese jedoch vertiefend ergänzen, da in den meisten Texten lediglich ein kurzer Überblick und Eindruck über die Geschichte des Hauses gegeben wird. Darüber hinaus erfolgte im Jahr 1989 bereits eine Auseinandersetzung mit den Voraussetzungen der Entstehung sowie dem Erhalt der Mieter:innengruppe im Rahmen der ILS-Schriften zum Thema „Mieterbeteiligung – Mit- und Selbstverwaltungsmöglichkeiten“. Diese Erkenntnisse konnten nach über 30 Jahren im Rahmen dieser Arbeit bestätigt und durch weitere Erkenntnisse, vor allem durch die erfolgte Kontextualisierung, ergänzt werden. Auch die Aufstellung eines Modells zur Umsetzung der Mieter:innenselbstverwaltung erfolgte 1984 durch Dr. Andreas Pfadt. Das Herausarbeiten dieses Konzepts ist somit keine grundlegende neue Erkenntnis, jedoch konnte der Leitfaden durch einige weitere Aspekte ergänzt sowie die heutige Relevanz aufgezeigt werden: Die Beispiele der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße, der Mieter:innenselbstverwaltung Schröderstift und der Mieter:innengenossenschaft Falkenried-Terrassen zeigen, dass solche Projekte langfristig funktionieren können und vor allem unter den heutigen Bedingungen des Wohnungsmarktes die Möglichkeit der Mieter:innenselbstverwaltung wieder einer vertieften Auseinandersetzung bedarf, um solche Konzepte vermehrt umsetzen zu können.

Insgesamt weist die Arbeit eine einseitige Betrachtung der Thematik auf. Der Fokus lag von Beginn an auf dem mieter:innenorientierten

Wohnen, gegen profitorientierte Maßnahmen am Wohnungsmarkt. Jedoch lassen sich Wohnprojekte, vor allem im Bestand, nicht ohne die jeweiligen Vermieter:innen oder Eigentümer:innen realisieren – Wann und aus welchen Beweggründen unterstützen Vermieter:innen oder Eigentümer:innen das Umsetzen von Wohnprojekten? Aus diesem Grund wäre eine Beurteilung solcher Projekte aus dieser Perspektive ebenfalls sinnvoll und notwendig. Durch die Auseinandersetzung mit diesen Parteien können neue Hinweise gewonnen werden, welche anschließend den bisher bestehenden Leitfaden ergänzen könnten.

Diese Arbeit greift inhaltlich somit Aspekte auf, die bereits seit einigen Jahrzehnten diskutiert werden. Durch die aktuelle Relevanz der Thematik ist eine erneute Auseinandersetzung mit diesen jedoch sinnvoll. Des Weiteren ermöglichte die intensive Beschäftigung mit der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße, der Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie der von Mieter:inneninitiativen einen hohen persönlichen Erkenntnisgewinn. Dieser wird sich in Zukunft auf die eigene Argumentation sowie Handlungen auswirken und die persönliche Umsetzung einiger Grundsätze angestrebt werden.

Methodisch

Der Aufbau der Arbeit begünstigte eine schrittweise, zunehmend vertiefende Auseinandersetzung mit der Thematik. Das Arbeiten in den geplanten Phasen ließ das Umsetzen in jeweils einzelnen Schritten zu und ergab so einen roten Faden, der sich zunehmend aufbauen konnte. Die Vorbereitungsphase brachte das Ermitteln von vielen verschiedenen Themenbereichen mit sich, die eine anschließende Fokussierung auf Mieter:inneninitiativen und vier gewählte Beispiele zur Kontextualisierung ermöglichte. Im Rahmen der Datenerhebung konnte sich eine Basis an Informationen zur Entwicklung des

Wohnungsmarktes geschaffen werden, welche grundlegend zum anschließenden Verständnis der Entstehung, Entwicklung und Hintergründe der einzelnen Initiativen beitrug. Des Weiteren ermöglichte die intensive Auseinandersetzung mit der Geschichte der Hayn-/Hegestraße bereits eine Richtung für die Beantwortung der Forschungsfrage, welche im Rahmen der Analysephase zunehmend konkretisiert und im Ergebnis schließlich beantwortet werden konnte. Darüber hinaus verhalf die hohe Bereitschaft der Interviewpartner dazu wichtige Informationen und Aspekte sammeln zu können, die allein durch Literaturrecherche nicht gewonnen hätten werden können. Zudem verstärkten die Gespräche das bereits bestehende Interesse und die Motivation, sich mit der Thematik auseinanderzusetzen.

Auch in der methodischen Reflexion lässt sich festhalten, dass die Arbeit nur eine einseitige Sichtweise der Thematik beschreibt. Dieses wurde durch das methodische Vorgehen zum Teil bereits vorgegeben: Durch das Ermitteln von Literatur mit Hilfe von thematischen Oberbegriffen wurde bereits eine Basis geschaffen, die eher die Sichtweise von mieter:innenorientierten Wohnen vertrat und durch das anschließende Erweitern der Literatur in Form des Schneeballsystems weiter vertieft. Auch die Interviewpartner vertraten eher Grundsätze des mieter:innenorientierten Wohnens. Während der Bearbeitung war es somit wichtig, dass die einseitige Betrachtung stets im Bewusstsein blieb und einige Aspekte gegebenenfalls kritisch hinterfragt wurden.

6.2 WEITERER FORSCHUNGSBEDARF

Der Fokus der Arbeit lag auf der Biografie des Hauses und der Mieter:innengruppe der

Hayn-/Hegestraße sowie auf deren rechtlichem Konstrukt als Lösungsansatz und der anschließenden Relevanz für heutige Wohnprojekte. Die Auseinandersetzung mit der Entwicklung des Wohnungsmarktes und der Mieter:inneninitiativen erfolgte zum Erhalten eines Grundlagenwissens und wird in dieser Arbeit somit eher oberflächlich dargestellt. In diesem Rahmen wäre eine intensivere Auseinandersetzung möglich. Für diese Thematik besteht jedoch bereits eine umfassende Bandbreite an Literatur, so dass sich eine konkrete Auseinandersetzung in dieser Arbeit als nicht zielführend beziehungsweise überflüssig erwiesen hätte. Aufgrund der schon vorliegenden Datenlage hätten voraussichtlich keine neuen Forschungserkenntnisse ermittelt werden können.

Grundsätzlich wäre es jedoch interessant, die gleiche Forschungsfrage aus der Perspektive der Vermieter:innen oder Eigentümer:innen zu betrachten sowie deren Grundsätze, Handlungen und Motivationen zu ermitteln.

Ein weiterer Forschungsbedarf entwickelte sich zudem in der Auseinandersetzung mit der Ausstrahlungskraft der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße. Diese könnte folgend als eigene These aufgestellt und untersucht werden, indem die gesamte Entwicklung der Mieter:inneninitiativen in Hamburg betrachtet und anschließend der Einfluss der Gemeinschaft intensiv untersucht wird. Des Weiteren wäre eine Darstellung der Entwicklung von Wohnprojekten im Allgemeinen interessant, um weitere Analogien zu ermitteln und den bisherigen Leitfaden erweitern zu können. Auch die expliziten Möglichkeiten, wie beispielsweise durch Baugemeinschaften oder das *Mietshäuser Syndikat*, könnten auf ihre jeweiligen Vor- und Nachteile untersucht werden, um abschließend beurteilen zu können, welche Form in welchem Fall am sinnvollsten erscheint. Auch die im Fazit

erwähnten positiven Auswirkungen der Mieter:innenselbstverwaltung bieten eine eigene intensive Auseinandersetzung mit Hilfe einer These oder Forschungsfrage an. Diese könnten vor allem etwas zu der Beurteilung der heutigen Relevanz von Wohnprojekten im Allgemeinen beitragen und das vermehrte Umsetzen dieser gegebenenfalls bekräftigen oder weitere Alternativen aufzeigen.

Im Rahmen dieser Bachelorarbeit wurden somit einige Themen beleuchtet, bei denen sich eine weitere explizite Auseinandersetzung anbieten würde und durchaus auch sinnvoll erscheint. Solch eine vertiefte Behandlung dieser Themen hätte den Umfang und die Kapazitäten dieser Arbeit sowie den Kontext der leitenden Forschungsfrage jedoch überstiegen. Aus diesem Grund ist diese Thesis ebenfalls als inhaltlicher Impuls zur weiteren Auseinandersetzung zu verstehen. Eine anschließende Forschung hinsichtlich der benannten Punkte würde eine interessante Vertiefung der bisherigen Arbeit darstellen.



Abb. 12: Bild der geschmückten Fassade des Hauses

07

Anhang

7.1 Glossar

7.2 Literaturverzeichnis

7.3 Abbildungsverzeichnis

7.4 Interviewpartner:innen

7.5 Eidesstattliche Erklärung

7.1 GLOSSAR

Abgeschlossenheitserklärung

Die Abgeschlossenheitserklärung stellt eine Bescheinigung darüber dar, dass sämtliche in einem Gebäude vorhandenen Wohnungen oder sonstige Räume in sich abgeschlossen, also bautechnisch voneinander abgetrennt sind und als eigenständige Einheiten betrachtet werden können. (vgl. Exporo, o.J.)

Autonome Jugendwerkstätten Hamburg e.V.

Die Autonomen Jugendwerkstätten sind ein gemeinnütziger, eingetragener Verein, der jungen Menschen mit Unterstützungsbedarf beiseite steht und versucht ihnen durch Ausbildung und Berufsvorbereitung ein eigenverantwortliches Leben zu ermöglichen. (vgl. ajw, o.J.)

Basisdemokratische Organisation

Eine Organisation, bei der alle relevanten Entscheidungen durch unmittelbare Beteiligung aller Betroffenen getroffen werden.

Baugemeinschaften

Ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum, für die Nutzung durch sich selbst, schaffen wollen, stellen eine Baugemeinschaft dar. Meist umfasst sie mehrere Haushalte, die in der Regel auf einem eigenen Grundstück bauen. (vgl. IFB Hamburg, 2022: 4)

Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, GbR

Die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts, auch BGB-Gesellschaft genannt, stellt eine Personenvereinigung dar: „Durch den Gesellschaftsvertrag verpflichten sich die Gesellschafter gegenseitig, die Erreichung eines gemeinsamen Zweckes in der durch den Vertrag bestimmten Weise zu fördern“ (§705 BGB).

Alternative Liste

Zusammenschluss unterschiedlicher politischer Gruppierungen, die später in die Grüne Alternative Liste aufgingen. (vgl. Steffen, 2002: 275)

Wohnungsbaugenossenschaft (Genossenschaft)

Die Wohnungsbaugenossenschaft stellt eine demokratische Unternehmensform dar und setzt sich aus ihren Mitgliedern zusammen. Der Zweck ist die Versorgung dieser durch die Gewährleistung einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung. (vgl. Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland, o.J.)

Gesellschaftsvertrag

Der Gesellschaftsvertrag stellt eine vertragliche Grundlage einer Gesellschaft dar. Dort werden die Rechtsverhältnisse untereinander geregelt. (vgl. bpb, o.J.)

Grüne Alternative Liste (GAL)

Zusammenschluss aus dem Hamburger Landesverband der Grünen und der Alternativen Liste zur Bürgerschaftswahl 1982. (vgl. Steffen, 2002: 275)

Landesarbeitsgemeinschaft

Eine Landesarbeitsgemeinschaft stellt ein Forum für regional orientierte Forschung und den Informationsaustausch auf Länderebene dar. (vgl. ARL, o.J.)

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung

Die Johann Daniel Lawaetz-Stiftung wurde 1986 von der Freien und Hansestadt Hamburg gegründet, um zwischen der politisch administrativen Ebene und gegenüberstehenden Parteien zu vermitteln und jeweils Lösungen für die vorliegenden Situationen/Konflikte zu finden. (vgl. Lawaetz, o.J.)

Mieter helfen Mietern Hamburger Mieterverein e.V.

Mieter helfen Mietern ist ein eingetragener, gemeinnütziger Hamburger Mietverein, der seine Mitglieder bei Fragen bezüglich des Mietrechts berät und unterstützt. (vgl. MhM, o.J.)

Mieter:inneninitiativen

Mieter:inneninitiativen sind ein Zusammenschluss von Mieter:innen, beispielsweise eines Hauses, einer Straße oder eines Stadtteils, die durch gemeinsames Handeln, wie zum Beispiel Öffentlichkeitsarbeit, bestimmte generelle Forderungen im Allgemeinen oder spezifische Forderungen gegenüber ihren Vermieter:innen durchsetzen wollen.

Mieter:inneneigentümer:innen

Die Mieter:inneneigentümer:innen stellen eine besondere Figur im Rahmen der Geschichte der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße dar. Die betroffenen Personen sind zum einen Mitglied der Gruppe, Mieter:in sowie gleichzeitig Eigentümer:in und unterliegen zusätzlichen spezifischen Regelungen, die im Rahmen der Satzung vereinbart wurden.

Mieter:innenselbstverwaltung

Selbstverwaltung ist die unabhängige, eigenverantwortliche Verwaltung von etwas (vgl. Duden, o.J. [a]). Bei der Mieter:innenselbstverwaltung werden (möglichst) alle Aufgaben durch die Mietenden übernommen, die normalerweise durch den/die Vermieter:in oder Eigentümer:in getragen oder verwaltet werden, wie beispielsweise die Aufgaben der Hausmeister:in oder Gartenarbeiten, die finanzielle Verwaltung oder die Vergabe von Wohnraum.

Mietshäuser Syndikat

Das Mietshäuser Syndikat stellt einen Verbund selbstorganisierter Hausprojekte dar, bei denen sich das Miethäuser Syndikat an der sogenannten Haus-GmbH beteiligt, um einen potentiellen Hausverkauf des Wohnprojekts ausschließen zu können. Die Haus-GmbH weist bei Plänen eines Hausverkaufs, einer Satzungsänderung oder Ergebnisverwendung ein Vetorecht auf und verhindert so die Übergabe von Wohnraum an den Spekulationsmarkt. (vgl. Mietshäuser Syndikat, o.J.)

Netzwerk Selbsthilfe

Das Netzwerk Selbsthilfe ist ein Hamburger Förderverein für alternative Betriebe. (vgl. STATTBAU, 2016: 16)

Neue Heimat

Die Neue Heimat wurde 1950 durch den Deutschen Gewerkschaftsbund gegründet, um den massiven Wohnungsmangel nach dem Zweiten Weltkrieg zu verringern und stellte ein gemeinnütziges Bau- und Wohnungsunternehmen mit Hauptsitz in Hamburg dar. (vgl. Bamberger-Stemmann, 2019: 4)

Objekt-/Subjektförderung

Objektförderung stellt ein staatliches Instrument dar, dass Wohnobjekte finanziert. Die Subjektförderung beschreibt eine finanzielle Unterstützung von Personen. (vgl. Egner, 2019: 61)

Recht auf Stadt

Recht auf Stadt stellt ein Hamburger Netzwerk aus einem Zusammenschluss verschiedener Initiativen dar, die sich mit ihren eigenen Standpunkten und Perspektiven für ein besseres Leben der in der Stadt lebenden Menschen einsetzen. (vgl. Recht auf Stadt, o.J.)

SAGA

Die SAGA ist ein Unternehmen, ein städtischer Konzern, das nach eigener Angabe in die Quartierentwicklung investiert und so einen Beitrag zur Verbesserung der Stadtqualität und Vermögenssicherung der Freien und Hansestadt Hamburg leisten möchte. (vgl. SAGA, o.J.)

STATTBAU HAMBURG GmbH

Die STATTBAU HAMBURG GmbH stellt einen alternativen Sanierungsträger dar, der sich als Vermittlerin und Unterstützerin für Baugemeinschaften, gemeinwohlorientierte Träger, Institutionen und Initiativen versteht und diese bei der Umsetzung von gemeinwohlorientierten Projekten sowie gefördertem Wohnungsbau unterstützt. (vgl. STATTBAU, o.J.)

Verein

Ein Verein ist eine Organisation, in der sich Personen zu einem gemeinsamen Tun zusammenschließen, wie beispielsweise zu einem Verein zur Förderung der Denkmalpflege, zum Verein der Kunstfreunde oder zum Mieter:innenverein. (vgl. Duden, o.J. [b])

Wohnprojekt

Die Definition des Wohnprojekts durch den BBSR trifft den Gedanken, der in der Bachelorarbeit betrachteten Projekte und Grundsätze: „Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Wohnformen, bei denen mehrere Haushalte an einem Wohnstandort jeweils in separaten Wohnungen leben, sich aber für das gemeinschaftliche Leben, eine gegenseitige Unterstützung oder die Verfolgung eines gemeinsamen Lebensgrundsatzes entschieden haben. Die Projekte bzw. Wohngruppen werden in wesentlichen Bereichen durch die Bewohner selbst organisiert.“ (BBSR, o.J.)

Wohnungsfrage

Die Wohnungsfrage lässt sich als allgemeine Frage nach der grundsätzlichen Wohnraumbeschaffung zusammenfassen. Je nach Zeitalter, spiegelt sie zumeist in Teilen die allgemeine soziale Frage wider, die sich durch vorherrschende soziale Verhältnisse ergibt, die wiederum abhängig von verschiedenen Dimensionen sind, wie zum Beispiel politische, ökonomische oder juristische. In der heutigen Wohnungsfrage wird viel darüber debattiert, ob Wohnen ein gesellschaftliches Grundrecht ist und wie die Organisation von Wohnraum erfolgen müsste. (vgl. Disko, 2018)

Wohnungsmarkt

Ein Markt ist ein von Angebot und Nachfrage bestimmter Bereich von Waren und von Kauf sowie Verkauf (vgl. Duden, o.J. [c]). Auf dem Wohnungsmarkt gilt der Wohnraum als Ware. Der Wohnungsmarkt lässt sich in den Wohnungseigentumsmarkt und den Mietwohnungsmarkt unterteilen, auf denen sich verschiedene Subjekte und/oder Objekte gegenüberstehen. Zudem lassen sich Wohnungen nach vielfältigen Kriterien differenzieren und typisieren. Im Rahmen dieser Arbeit wird zur Vereinfachung verallgemeinernd vom Wohnungsmarkt gesprochen, da eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Spezifika des Wohnungsmarktes den Rahmen der Arbeit übersteigen würde und nicht dem gesetzten Schwerpunkt entspricht. (vgl. Wießner, 2018: 2940-2941)

7.2 LITERATURVERZEICHNIS

ajw. (o.J.). *Über uns*. Online verfügbar unter: <https://ajw-hamburg.de/ueber-uns/> (zuletzt aufgerufen am 06.08.2022)

ARL. (o.J.). *Landesarbeitsgemeinschaften*. Online verfügbar unter: <https://www.arl-net.de/de/content/landesarbeitsgemeinschaften> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Bamberger-Stemmann, S. (2019). Vorwort. In: Landeszentrale für politische Bildung Hamburg. (2019). *Die Neue Heimat - Eine sozialdemokratische Utopie und ihre Bauten*. Hamburg.

Barth, R. (2022). Interview im Rahmen der Bachelorarbeit von Julia Izdebski bei Prof. Dr. Monika Grubbauer [persönliches Gespräch]

BBSR. (2018). *Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Bericht 2014 bis 2017*. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.). Bonn.

BBSR. (o.J.). *Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften*. Online verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2012/NeuesWohnen/01_Start.html?pos=1 (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Behrens, T. (2022). Interview im Rahmen der Bachelorarbeit von Julia Izdebski bei Prof. Dr. Monika Grubbauer [persönliches Gespräch]

bpb. (o.J.). *Gesellschaftsvertrag*. Online verfügbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/lexikon-der-wirtschaft/19505/gesellschaftsvertrag/> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) (2022)

Dellwo, K.H. (2013). *Ekhofstraße 39 und die frühen Jahre*. In: Willi Baer & Karl-Heinz Dellwo (Hrsg.). (2013). *Häuserkampf II - Wir wollen Alles. Die Hausbesetzungen in Hamburg* (1. Auflage., 22. Band: Bibliothek des Widerstands). Hamburg: Laika Verlag. S. 43-58.

Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland. (o.J.). *So funktioniert eine Genossenschaft*. Online verfügbar unter: <https://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/genossenschaften/wie-funktioniert-genossenschaft> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Disko, S. (2018). *Wohnen als Grundrecht?* Online verfügbar unter: <https://www.bpb.de/themen/stadt-land/stadt-und-gesellschaft/216895/wohnen-als-grundrecht/> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Driescher, F. (2022). *Teurer geht immer*. Die Zeit. Online verfügbar unter: <https://www.zeit.de/2022/22/miete-hamburg-wohnenkosten-bauindustrie-mietwohnung> (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

Duden. (o.J.) [a]. *Selbstverwaltung*. Online verfügbar unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Selbstverwaltung> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Duden. (o.J.) [b]. *Verein*. Online verfügbar unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Verein> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Duden. (o.J.) [c]. *Markt*. Online verfügbar unter: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Markt#Bedeutung-3a> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Egner, B. (2019). *Wohnungspolitik seit 1945*. In: Bundeszentrale für Politische Bildung (Germany) (Hrsg.). (2019). *Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen* (Schriftenreihe / Bundeszentrale für Politische Bildung). Bonn: Bundeszentrale für Politische Bildung. S. 60-74.

Ekrutt, J. (2022). *Wie die Mietenpolitik in Hamburg zu scheitern droht*. Hamburger Abendblatt. Online verfügbar unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/kommunales/article234554667/wohnen-hamburg-wie-die-mietenpolitik-zu-scheitern-droht.html> (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

Engels, F. (1872). *Zur Wohnungsfrage*. In: Guth, K.M. (Hrsg.). (2013). *Friedrich Engels – Zur Wohnungsfrage* (Sammlung Hofenberg). Berlin: Verlag der Contumax GmbH & Co. KG. S. 3-83.

Exporo. (o.J.). *Abgeschlossenheitserklärung*. Online verfügbar unter: <https://exporo.de/wiki/abgeschlossenheitserklaerung/> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Grüttner, M. (1976). *Wem die Stadt gehört: Stadtplanung u. Stadtentwicklung in Hamburg 1965-1975* (1. Aufl.). Hamburg: Verlag Association.

Hannemann, C. (2018). *Die Lage ist mittlerweile „demokratiegefährdend“*. Interview für den Deutschlandfunk am 21.9.2018. Online verfügbar unter: <https://www.deutschlandfunkkultur.de/soziologin-zur-wohnungspolitik-die-lage-ist-mittlerweile-100.html> (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

Hasse, J. (2019). *Was bedeutet es, zu wohnen?* In: Bundeszentrale für Politische Bildung (Germany) (Hrsg.). (2019). *Gesucht! Gefunden? alte und neue Wohnungsfragen* (Schriftenreihe / Bundeszentrale für Politische Bildung). Bonn: Bundeszentrale für Politische Bildung.

Häußermann, H. & Siebel, W. (1996). *Soziologie des Wohnens: eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens* (Grundlagentexte Soziologie). Weinheim München: Juventa.

Heym, C. (1984). *Selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen am Beispiel Wohnmodell Steilshoop in Hamburg* (Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen

und Städtebau: 01, Modellvorhaben, Versuchs- und Vergleichsbauvorhaben). (Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Hrsg.). Koblenz: H. Fuck.

Holm, A. (2014). *Mietenwahnsinn: warum Wohnen immer teurer wird und wer davon profitiert* (Knaur Taschenbücher Klartext) (Orig.-Ausg.). München: Knaur-Taschenbuch.

Holm, A. (2021). *(Un)sozialer Wohnungsbau. Schwerpunkt der Berliner Verdrängungsdynamik.* In: Hamann, U. & Kaltenborn, S. (Hrsg.). (2021). *Die Legende vom sozialen Wohnungsbau* (2., überarbeitete Auflage (E-Book). 2. Band: Berliner Hefte zu Geschichte und Gegenwart der Stadt). Berlin: EECLECTIC. S. 24-121.

IFB Hamburg. (2022). *Baugemeinschaften – Förderrichtlinie für Baugemeinschaften mit genossenschaftlichem Eigentum.* Hamburgische Investitions- und Förderbank. Online verfügbar unter: <https://www.ifbhh.de/api/services/document/1171> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Keine Profite mit Boden und Miete. (o.J.). *Initiator*innen – Keine Profite mit Boden und Miete.* Online verfügbar unter: <https://keineprofitemitbodenundmiete.de/die-volksinitiativen/initiatoren/> (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

Lawaetz. (o.J.). *Wir über uns.* Online verfügbar unter: <https://www.lawaetz.de/ueber-die-stiftung/wir-ueber-uns/> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Mauthe, A., Segin, B. & Selle, K. (1989). *Mieter-Beteiligung: Mit- und Selbstverwaltungsmöglichkeiten für Mieter ; Konzepte und Praxiserfahrungen* (ILS-Schriften). (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen, Hrsg.) (1. Aufl.). Duisburg: waz-Dr.

Metzger, J. (2020). *Auseinandersetzungen um die „Bündnispolitik für das Wohnen“ in Hamburg.* In: Rink, D. Egner, B. (Hrsg.). (2020). *Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten.* 1. Auflage. Baden-Baden: Nomos (Lokale Politik). 65-79.

MhM. (o.J.). *MhM – Wir über uns.* Online verfügbar unter: <https://mhmhamburg.de/mhm-verein> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Mietergemeinschaft Haynstraße/Hegestraße (Hrsg.). (2010). *Haynstraße bleibt! Die hundert-jährige Geschichte eines Mietshauses.* Hamburg.

Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG. (2005). *Einsichten, Aussichten.* Online verfügbar unter: https://www.falkenried-terrassen.de/dokumente/Einsichten_Aussichten.pdf (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

Mietshäuser Syndikat. (o.J.). *Die Verbundbausteine.* Online verfügbar unter: <https://www.syndikat.org/syndikat/> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Mietvertrag der Mietergruppe Hayn-/Haynstraße Hamburg (1975)

MSV-Schröderstift e.V. (o.J.). *Historie*. Online verfügbar unter: <https://msv-schroederstift.de/historie/> (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

Pfadt, A. (1984). „Mietermitwirkung oder Selbstbestimmung?“ Ansätze für ein verändertes Verhältnis zwischen Mietern und Vermietern. Arbeitsbereich Städtebau der Technischen Universität Hamburg-Harburg.

Pfadt, A. (1991). *Ausnahme und Regel – von der Mieterbeteiligung zur Selbstverwaltung; Ansätze für ein neues Mieter-Vermieter-Verhältnis*. In: Schubert, D. (Hrsg.). (1991). *Sozial Wohnen: kommunale Wohnungspolitik zwischen Eigentümer- und Mieterinteressen*. Darmstadt: Verlag für Wissenschaftliche Publikationen. S. 58-70.

Pfadt, A. (2022). Interview im Rahmen der Bachelorarbeit von Julia Izdebski bei Prof. Dr. Monika Grubbauer [persönliches Gespräch]

Prömmel, E. (2013). *Hausbesetzungen in Hamburg - Eine Einleitung*. In: Willi Baer & Karl-Heinz Dellwo (Hrsg.). (2013). *Häuserkampf II - Wir wollen Alles. Die Hausbesetzungen in Hamburg* (1. Auflage., 22. Band: Bibliothek des Widerstands). Hamburg: Laika Verlag. S. 23-31.

Recht auf Stadt. (o.J.). *Über uns/About*. Online verfügbar unter: <http://www.rechtaufstadt.net/ueber-about/> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Reinig, J. (1989). *Wohnprojekte in Hamburg von 1980 bis 1989*. Darmstadt: Verlag für Wissenschaftliche Publikationen.

Rink, D. & Egner, B. (Hrsg.). (2020). *Lokale Wohnungspolitik: Beispiele aus deutschen Städten*. Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG.

Rink, D. & Vollmer, L. (2019). „Mietenwahnsinn stoppen!": Netzwerke und Mobilisierungen der Mieter*innenbewegung in deutschen Großstädten. *Forschungsjournal Soziale Bewegungen*, 32 (3). S. 337–349.

SAGA. (o.J.). *Über die SAGA Unternehmensgruppe*. Online verfügbar unter: <https://www.saga.hamburg/unternehmensgruppe/ueber-uns> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Satzung der Mietergruppe Hayn-/Haynstraße Hamburg (2019)

Schönig, B. (2017). *Sechs Thesen zur wieder mal >neuen< Wohnungsfrage – Plädoyer für ein interdisziplinäres Gespräch*. In: Schönig, B., Kadi, J. & Schipper, S. (Hrsg.). (2017). *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur* (Urban studies). Bielefeld: Transcript. S. 11-26.

Schubert, D. (2020). *Von vertanen Chance (nicht nur) in Steilshoop. Leitbilder, Rahmenbedingungen und Wandlungsprozesse von Großwohnsiedlungen in Hamburg*. In: Haumann, S. & Hoschek, S. (Hrsg.). (2020). *Schwerpunkt: Großsiedlungen als Problemkonstruktion* (Bände 1-4, Band 3). Stuttgart: Forum Stadt Verlag. S. 255-275.

Selbstverständnis der Mietergruppe Hayn-/Haynstraße Hamburg (2019)

Spellerberg, A. (Hrsg.). (2018). *Neue Wohnformen – gemeinschaftlich und genossenschaftlich*. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.

Statista (Hrsg.). (2022). *Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Hamburg von 2012 bis zum 1. Quartal 2022*. Online verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/971531/umfrage/mietpreise-auf-dem-wohnungsmarkt-in-hamburg/-in-hamburg/> (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

Statistisches Bundesamt. (2020). *Miete und Mietbelastungsquote von Hauptmieterhaushalten*. Online verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/mietbelastungsquote> (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

STATTBAU (Hrsg.). (2016). *Wohnen mit Zukunft - 30 Jahre STATTBAU Hamburg*. Hamburg: Alternativer Sanierungsträger der Freien und Hansestadt Hamburg.

STATTBAU. (o.J.). *Selbstverständnis*. Online verfügbar unter: <https://stattbau-hamburg.de/selbstverstaendnis/> (zuletzt abgerufen am 06.08.2022)

Steffen, M. (2002). *Geschichten vom Trüffelschwein - Politik und Organisation des Kommunistischen Bundes 1971 bis 1991*. (Philips-Universität Marburg, Hrsg.). Marburg.

Twickel, C. (2022). „Das ist Wahnsinn!“. *Die Zeit*. Online verfügbar unter: <https://www.zeit.de/2022/22/wohnungsbau-hamburg-ukraine-krieg-kfw-foerderstopp> (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

Vetter, B. (2022). Interview im Rahmen der Bachelorarbeit von Julia Izdebski bei Prof. Dr. Monika Grubbauer [persönliches Gespräch]

Vogelpohl, A., Vollmer, L., Vittu, E. & Brecht, N. (2017). *Die Repolitisierung des Wohnens. Städtische soziale Bewegungen für ein Recht auf Wohnen und auf Stadt in Hamburg, Berlin, Jena und Leipzig*. In: Schönig, B., Kadi, J. & Schipper, S. (Hrsg.). (2017). *Wohnraum für alle?! Perspektiven auf Planung, Politik und Architektur* (Urban studies). Bielefeld: Transcript. S. 105-134.

Walther, S. (2022). *Hamburg übertrifft Zielmarke von 10.000 Wohnungen*. *Hamburger Abendblatt*. Online verfügbar unter: <https://www.abendblatt.de/hamburg/article234241991/wohnung-hamburg-10-000-wohnungen-wohnungsbau.html> (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

Wießner, R. (2018). *Wohnungsmarkt*. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). (2018). *Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung*. Hannover. S. 2940-2952.

Wohnbund. (1989). *Hamburger Manifest*. Online verfügbar unter: https://www.wohnbund.de/wp-content/uploads/2019/10/hamburger_manifest.pdf (zuletzt abgerufen am 05.08.2022)

7.3 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Deckblatt – Das Gebäude der Hayn-/Hegestraße verpackt mit einer Schleife

Quelle: Aufnahme der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße

Abbildung 2: Veranschaulichung der Methodik

eigene Darstellung

Abbildung 3: Die Fassade des Hauses gekleidet in Transparenten

Quelle: Aufnahme der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße

Abbildung 4: Das Haus an der Kreuzung der Hayn-/Hegestraße

Quelle: Aufnahme der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße

Abbildung 5: Historischer Zeitstrahl

eigene Darstellung

Abbildung 6: Schematische Darstellung der Ausstrahlungswirkung der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße

eigene Darstellung

Abbildung 7: Die Mieter:innengemeinschaft im Jahr 2003

Quelle: Aufnahme der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße

Abbildung 8: Transparente entlang des Hauszauns

Quelle: Aufnahme der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße

Abbildung 9: Schematische Darstellung der Analogien und Unterschiede

eigene Darstellung

Abbildung 10: Tabellarische Darstellung der Analogien und Unterschiede

eigene Darstellung

Abbildung 11: Darstellung des Leitfadens zur Selbstverwaltung

eigene Darstellung

Abbildung 12: Bild der geschmückten Fassade des Hauses

Quelle: Aufnahme der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße

7.4 INTERVIEWPARTNER:INNEN

Interviewpartner:innen	Input
19. Mai 2022 Dr. Reinhard Barth Mitglied der Mieter:innen-gruppe Hayn-/Hegestraße Lektor & Historiker	» Dr. Reinhard Barth zog bereits 1970 in das Haus ein » Bereits von Beginn an ein Teil der Entwicklung der Mieter:innen-gruppe » Persönliches Kennenlernen der Mieter:innengruppe der Hayn-/Hegestraße » Input zum Entstehen, zu der Geschichte und der Entwicklung
02. Juni 2022 Dr. Andreas Pfadt Ehemaliges Mitglied der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße	» Weitere Perspektive der Entwicklung der Mieter:innengemeinschaft in Erfahrung bringen » Input zur Ausstrahlungswirkung » Setzte sich bereits in den 1980er/1990er Jahren mit der Mieter:innen-gruppe auseinander und verfasste Texte zur Mieter:innenselbstverwaltung
28. Juni 2022 Dr. Tobias Behrens Ehemaliger Geschäftsführer der <i>STATTB AU HAMBURG</i>	» Gewinnen von Informationen zur generellen Entwicklung des Wohnungsmarktes und Mieter:inneninitiativen » Kennenlernen der <i>STATTB AU</i> als Alternativer Sarnierungsträger » Einblick in die heutige Arbeit der <i>STATTB AU</i> und Möglichkeiten des Aufstellens von Wohnprojekten
05. Juli 2022 Bernd Vetter Mitglied der Mieter:innen-gruppe Hayn-/Hegestraße Rechtsanwalt	» Bernd Vetter erstellte den Mietvertrag im Jahr 1975 » Weitere Informationen zur Geschichte und Entwicklung der Mieter:innen-gruppe der Hayn-/Hegestraße » Entstehung des Mietvertrags » Erläuterung des Mietvertrags und interner Verbindlichkeiten (Satzung und Selbstverständnis)

7.5 EIDESTATTLICHE ERKLÄRUNG

EIDESTATTLICHE ERKLÄRUNG

Diese Erklärung ist der Thesis beizufügen!

Name: Izdebski
Vorname: Julia
Matrikelnummer: 6067399
Studienprogramm: Stadtplanung, Bachelor

Ich versichere, dass ich die vorliegende Thesis mit dem Titel

Mieter:inneninitiativen gegen Spekulation am Wohnungsmarkt

Eine Analyse der Entwicklung der Mieter:innengruppe Hayn-/Hegestraße

als Lösungsansatz gegen einen profitorientierten Wohnungsmarkt

selbstständig und ohne unzulässige fremde Hilfe erbracht habe.

Ich habe keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie wörtliche und sinngemäße Zitate kenntlich gemacht. Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegen.

Im Falle einer Gruppenarbeit bezieht sich die Erklärung auf den von mir erarbeiteten Teil der Thesis.

Hamburg, 07.08.2022

Ort und Datum


Unterschrift d. r/des Studierenden

VOM PRÜFUNGSAMT AUSZUFÜLLEN

Die o.g. Thesis wurde abgegeben am

Eingangsstempel Infothek
Studierendenverwaltung | Prüfungsamt

