*Thema*

# „Schlüsselbund“
## Neue Wohnangebote für chronisch psychisch kranke Menschen in Hamburg

*Britta Becher und Tobias Behrens*

„Ich bedanke mich bei den Vertretern der zwanzig anwesenden Organisationen für die Unterschrift unter die Satzung und stelle fest, dass damit die Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund gegründet ist". Mit diesen Worten beschloss Martin Sielaff von der Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll als Versammlungsleiter am 22. 11. 2010 die Gründungsversammlung in der Patriotischen Gesellschaft. Zuvor waren zwanzig[1] Organisationen aus der Eingliederungshilfe für seelische Behinderte, der „klassischen" Behindertenhilfe, der Jugendhilfe und der Betreuung von Haftentlassenen zusammen gekommen, um diese für die Bundesrepublik Deutschland einmalige Organisation zu gründen. Wie ist es dazu gekommen?

**Die Initiatoren** In der Arbeitsgemeinschaft Rehabilitation (AG Reha), in der fast alle in Hamburg in der Betreuung von psychisch kranken Menschen aktiven freigemeinnützigen Träger zusammengeschlossen sind, ist seit vielen Jahren das Thema Wohnraumversorgung virulent. Alle Träger berichteten regelmäßig von den schlechten Erfahrungen, die sie bei den Versuchen, Wohnraum für ihr Klientel zu beschaffen, gemacht haben. Vor dem Hintergrund des angespannten Hamburger Wohnungsmarktes wurde es von Jahr zu Jahr schwieriger bis unmöglich, Wohnraum für Menschen mit psychischer Erkrankung zu besorgen.

Anfang 2008 haben dann 13 Trägerorganisationen aus der AG Reha beschlossen, sich professionelle Hilfe zu holen und zu versuchen, an dieser Wohnungsnotlage langfristig und nachhaltig etwas zu verändern. Sie beauftragten die STATTBAU HAMBURG GmbH damit, mit ihnen das Thema der Wohnungsversorgung für Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. seelischer Behinderung zu bearbeiten.

**Vom gemeinschaftlichen Wohnen zu sozialer Wohnraumversorgung** Die STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH ist seit 1985 aktiv und hat gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften sowie Gemeinbedarfseinrichtungen entwickelt und umgesetzt. Darüber hinaus wurden innovative Wohnkonzepte und Konzepte zur Wohnungsversorgung besonderer Zielgruppen entwickelt. STATTBAU HAMBURG war an der Gründung von zahlreichen Genossenschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Hamburg und Schleswig-Holstein beteiligt. Viele von STATTBAU HAMBURG begleitete Wohnprojekte haben soziale Projekte mit unter ihr Dach genommen, z.B. Wohnungen für Behinderte und Jugendwohnungen.[2]

**Hintergrund der Gründung: Der Wohnungsmarkt in Hamburg** Die Situation auf dem Hamburger Wohnungsmarkt ist eng. Aktuelle Zahlen ergeben eine Leerstandsquote von 1,4 %[3]. Die Hamburger Bevölkerung ist in den letzten Jahren gewachsen, die Zahl der Haushalte hat zugenommen. Das hat unterschiedliche Gründe. Eine alternde Gesellschaft besteht zunehmend aus kleinen, d. h. Ein-Personen-Haushalten. Der Zuzug nach Hamburg, in der Hauptsache durch junge Menschen, die fürs Studium, Ausbildung oder Job kommen, hat ebenfalls eine stärkere Nachfrage nach kleinen Wohnungen zur Folge. Menschen mit niedrigem Einkommen, vor allem Hartz-IV-Empfänger sind auf preiswerte Wohnungen angewiesen.

Die Zahl der Sozialwohnungen und vor allem der Wohnungen, die per Dringlichkeitsschein (WA-Bindungen) vergeben werden, geht zurück. Das normale Auslaufen der Sozialbindungen und die vorzeitig zurückgezahlten Förderdarlehen bewirken einen Rückgang der Zahl der für Menschen mit niedrigem Einkommen oder Wohnungsberechtigungsscheinen zu Verfügung stehenden Wohnungen.

Das hat zur Folge, dass immer mehr Menschen in Hamburg um eine kleiner werdende Zahl von Wohnungen konkurrieren, nämlich um das Segment kleiner preiswerter Wohnungen.

1 Die Gründer aus der AG Reha sind: Das Rauhe Haus, Der Begleiter e. V., Der Hafen-VPH Harburg e. V., Die Fähre e. V., Gemeindepsychiatrische Dienste Hamburg Nordost GmbH, Gemeindepsychiatrisches Zentrum Eimsbüttel GmbH, Johann-Wilhelm-Rautenberg-Gesellschaft e. V., Hölderlin e. V., Nussknacker e. V., Op de Wisch e. V., Pape 2 e. V., Psychosozialer Trägerverein Eppendorf/ Eimsbüttel e. V., Stiftung Freundeskreis Ochsenzoll, Verein Integratives Wohnen.
Hinzugekommen sind noch folgende Organisationen: Alsterdorf Assistenz Hamburg Ost gGmbH, Alsterdorf Assistenz Hamburg West gGmbH, Lebenshilfe Landesverband Hamburg e. V., Hamburger Fürsorgeverein von 1948 e. V., Jugend hilft Jugend e. V., Leben mit Behinderung Hamburg Sozialeinrichtungen gemeinnützige GmbH.

2 STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH ist ein seit 1985 in Hamburg tätiger intermediärer Träger (Projektentwickler oder Baubetreuer). STATTBAU hat drei Gesellschafter: die Vereine Mieter helfen Mietern und die Autonomen Jugendwerkstätten, ein überbetrieblicher Ausbildungsträger für benachteiligte Jugendliche in Hamburg, sowie die Wohnungsgenossenschaft Schanze eG, eine junge Wohnungsbaugenossenschaft für nachbarschaftliche Wohnprojekte.
STATTBAU wird seit 1987 von der Freien und Hansestadt Hamburg institutionell gefördert, um als intermediärer Träger, besonders in Sanierungs- oder Stadtentwicklungsgebieten, wohnungs- und sozialpolitische Themen zu verbinden.
Das Kerngeschäft von STATTBAU besteht im Entwickeln, Begleiten und Betreuen von Wohnprojekten in genossenschaftlichem oder individuellem Eigentum mit allen zur Verfügung stehenden Förderprogrammen.
In den vergangenen 25 Jahren hat STATTBAU die überwiegende Zahl von genossenschaftlichen Neugründungen im Wohnungsbaubereich in Hamburg und Schleswig-Holstein begleitet.
Neben den wohnbezogenen Einrichtungen ist STATTBAU auch im Bereich der Gemeinwesenarbeit aktiv. Hier werden insbesondere Jugendhilfeeinrichtungen, Kindergärten, Stadtteilkultureinrichtungen, Hospize, Community Center, Mietertreffpunkte oder auch Themenimmobilien entwickelt.
Weiterhin betreibt STATTBAU seit fünf Jahren die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

3 Hamburger Abendblatt, 1. 3. 2011, Wohnen in der Hansestadt verteuert sich in nur einem halben Jahr um drei Prozent.

**Wohnungsbauförderung in Hamburg seit 2003** Seit 2003 hat sich die Wohnungsbauförderung in Hamburg stark verändert. Die bis dahin übliche Ausstattung von Wohnungen mit Belegungsbindungen, d. h. dass Wohnungsmieter und -mieterinnen vom Wohnungsamt benannt werden konnten, wurde abgeschafft. Seitdem sind keine neuen Wohnungsbindungen für Dringlichkeitsscheinbesitzer mehr entstanden. Es gab im Rahmen der Wohnungsbauförderung lediglich die normalen Einkommensbindungen, die die Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung an ein geringes Einkommen koppelte. Außerdem gab es ab 2003 nur noch den geförderten Wohnungsbau für besondere Zielgruppen, für große Familien, Wohnungen in besonderen Quartieren, für RollstuhlfahrerInnen, Studierende, Altenwohnungen und Baugemeinschaften.

Die dramatische Reduzierung der geförderten Wohnungen in Hamburg sollen noch anhand einiger Zahlen illustriert werden[4]:

Am 1. 1. 2009 gab es in Hamburg noch 116.500 mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen. Im Jahr zuvor waren es noch 119.000 Wohnungen. In einem Jahr sind also rund 4.000 Wohnungen weggefallen, davon waren 50 % WA-gebundene Wohnungen, die tendenziell auch Menschen mit einer psychischen Erkrankung zur Verfügung gestellt werden konnten – wenn sie frei waren. Am 1. 1. 2014 wird der Bestand dieser Wohnungen auf nur noch ca. 93.900 zurückgehen.

Die aktuelle Wohnungsknappheit trifft einen Teil der Bevölkerung besonders, nämlich Menschen mit niedrigem Einkommen, Familien mit Kindern, Migranten und Migrantinnen, Wohnungslose, Behinderte und psychisch Kranke. Für ihre soziale und gesundheitliche Situation ist diese Erfahrung besonders problematisch, da Therapieerfolge und Gesundheit essentiell auch von einer befriedigenden Wohnsituation abhängen. Außerdem ist das selbständige Leben in der eigenen Wohnung eine wesentliche Voraussetzung für die Teilhabe an der Gesellschaft.

Foto: Arne Jordan

**Strategien zur Wohnraumbeschaffung** Ziel der Zusammenarbeit von AG Reha und STATTBAU HAMBURG sollte die Verbesserung der Wohnraumversorgung sein, und zwar nicht die kurzfristige Beschaffung einzelner Wohnungen, sondern eine nachhaltige und dauerhafte Verbesserung der von allen Trägern als untragbar gekennzeichneten Situation.

Dazu wurden zwei Handlungsebenen entwickelt:

Zum einen ging es darum, einen Zugang zu bestehenden Wohnungen zu bekommen. Dazu wurde ein Netzwerk auf-

4 Zahlen aus den Jahresberichten der Hamburgischen Wohnungskreditanstalt (www.wk-hamburg.de)

gebaut, das insbesondere zur Wohnungspolitik und auch zur Wohnungswirtschaft, d. h. den in Hamburg tätigen Wohnungsunternehmen, Kontakte knüpfen sollte. Hierzu gab es verschiedene Aktivitäten, Veranstaltungen etc.

Als zweite Handlungsebene wurde das Ziel entwickelt, einen eigenen Träger zu gründen, der Wohnungen speziell für diese Zielgruppe bauen sollte.

anstalten und einer Hochrechnung weiterer Bedarfe der Krankenhausabteilungen wurde überschlägig ermittelt, dass rund 400 Wohnungen aus dem direkten Umfeld der Träger hätten belegt werden können. Diese Zahl war dann Grundlage für darauf folgende Gespräche mit Vertretern und Vertreterinnen der Hamburger Politik und der Verwaltung und Thema der Fachtagung „Wer baut

Aktivitäten gegenseitiges Vertrauen aufgebaut und ein Austausch über die jeweiligen Interessen und Probleme ermöglicht wird.

Gemeinsam mit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die in Hamburg für die Wohnungspolitik und die Förderung zuständig ist, und dem Verband der Wohnungswirtschaft wurde das Veranstaltungsformat „Jede Seele braucht eine Wohnung"



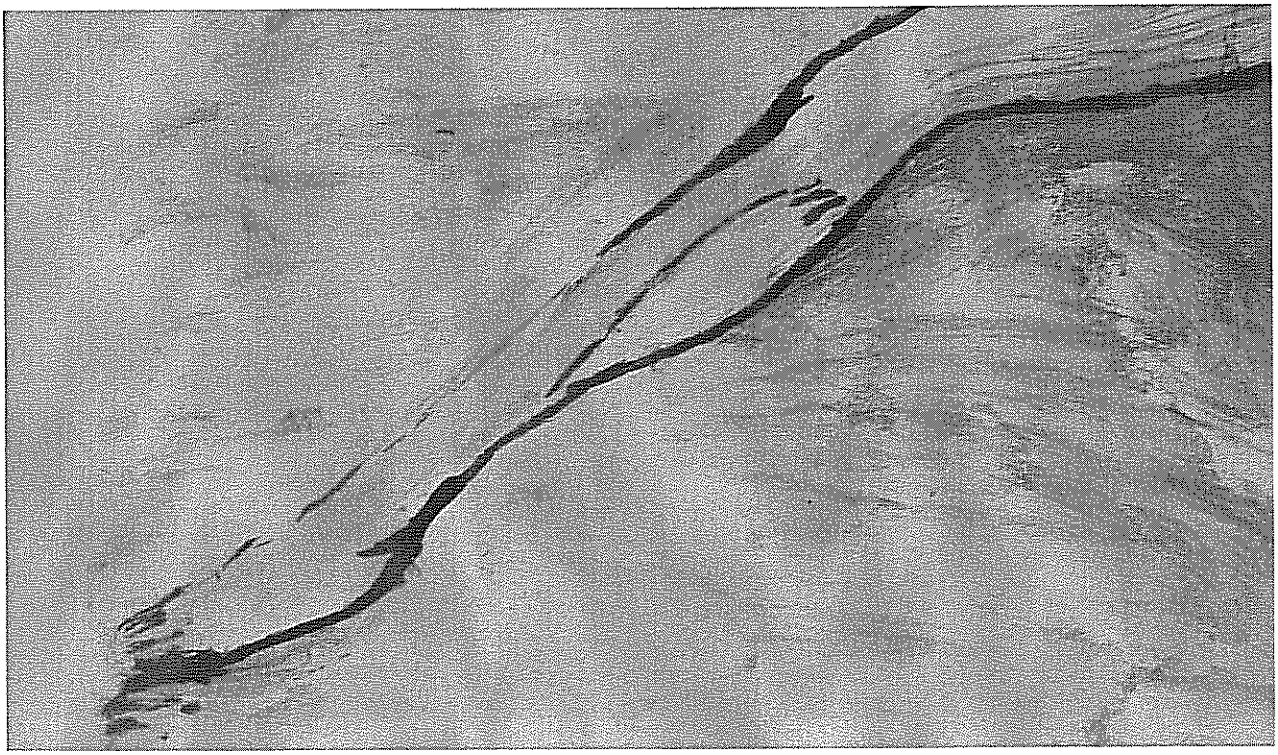

Foto: Arne Jordan

**Sofort benötigt: 400 Wohnungen** Zu Beginn der Zusammenarbeit mit der AG Reha führte STATTBAU HAMBURG eine Befragung der beteiligten Träger und Betreuer durch, um herauszufinden, wie groß der Wohnungsbedarf für das Klientel aktuell eingeschätzt wird. Die Befragung bei den Trägern der AG Reha sowie einzelner Krankenhäuser mit psychiatrischen Abteilungen ergab, dass kurzfristig rund 250 Personen Wohnraum suchten. Zusammen mit anstehenden Entlassungen aus den Justizvollzugs-

für Menschen mit besonderen Bedarfen?" im Rahmen der Hamburger Wohnprojekte-Tage 2009.

## Dialog mit Fachbehörden und Wohnungswirtschaft

Die AG Reha hat den Dialog mit der Wohnungspolitik und den Fachbehörden aufgenommen und zahlreiche Gespräche mit Politikerinnen und Politikern geführt. Ziel der Gespräche mit der Wohnungswirtschaft war es, den Zugang zu bestehendem Wohnraum dadurch zu verbessern, dass durch gemeinsame Gespräche und

entwickelt, eine Fachtagung mit sozial- und wohnungspolitischen Informationen und Diskussionen sowie praxisnahen Workshops.

2008 fand die erste gemeinsame Veranstaltung der Wohnungswirtschaft sowie psychosozialer Träger unter Beteiligung der damaligen Stadtentwicklungssenatorin Anja Hajduk statt, die die besondere Bedeutung des Themas in ihrem Grußwort unterstrich.

Der Austausch in den Workshops wurde nach dem trialogischen Prinzip unter Einbeziehung von Betroffenen,

Angehörigen und Professionellen durch Unterstützung des Vereins Irre Menschlich[5] durchgeführt und führte nach Rückmeldung zahlreicher Teilnehmer und Teilnehmerinnen zu „Aha-Erlebnissen" auf beiden Seiten. Die gute Resonanz bei den Workshops führte dazu, dass der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen das Thema „Psychische Erkrankungen" mit dem Verein Irre Menschlich e. V. als Seminarangebot in sein Fortbildungsprogramm für die Wohnungswirtschaft aufgenommen hat.

**Erste Ergebnisse in der Wohnungspolitik** Eine Folge der Gespräche, die mit Vertretern und Vertreterinnen der Wohnungspolitik und vor allem der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt geführt wurden, war die Aufnahme psychisch kranker Menschen als Zielgruppe der Wohnungspolitik. Im Wohnungsbauentwicklungsplan, 2009 von der Behörde unter Führung der Senatorin Anja Hajduk aufgestellt, wurde eine „stärker integrative Wohnungspolitik" als wesentlicher Bestandteil der Wohnungspolitik benannt.

Zwei neue Förderprogramme wurden aufgelegt, die über die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt beantragt werden können und zwar die Programme „Besondere Wohnformen" und „Ankauf von Belegungsbindungen"[6]. Mit ihnen werden Fördermittel bereitgestellt, um Investoren zu ermutigen, Wohnungen für Menschen mit psychischen Erkrankungen zu bauen bzw. bereitzustellen.

Erste Projekte mit dem Programm „Besondere Wohnformen" werden aktuell von einzelnen Trägern der AG Reha umgesetzt bzw. sind in der Planung.

5 Weitere Informationen: www.irremenschlich.de.

6 Weitere Informationen, Bedingungen und Fördervoraussetzungen unter www.wk-hamburg.de.

Mit einem weiteren neuen Programm „Ankauf mit Belegungsbindungen" wurden seit Inkrafttreten des Programms (November 2009) 38 neue Mietverhältnisse begründet. Für die Betroffenen sicher eine wichtige Entwicklung. In Bezug auf die Situation der noch suchenden Menschen bleibt hier allerdings noch viel zu tun.

**Selbständig wohnen – ambulante Unterstützung, wenn nötig** Doch parallel zu den Anstrengungen in Richtung Wohnungsbestand und traditioneller Wohnungswirtschaft wollte die AG Reha durch eigene Aktivitäten Wohnraum schaffen.

Einzelne Träger haben in der Vergangenheit selbst Wohnungen gebaut. Jedoch ist dies sozialpolitisch umstritten, da dadurch die Vermietung und Betreuung in einer Hand liegen, die Abhängigkeiten der Mieter durch diese Koppelung steigen und im schlechtesten Fall dadurch wieder eine heimähnliche Situation hergestellt wird. Außerdem ist Wohnungsvermietung nicht die primäre Aufgabe von Trägern, die psychosoziale Betreuung erbringen.

Spätestens seit Inkrafttreten der UN-Behindertenrechtskonvention vor einigen Jahren wird die Haltung vertreten, dass Menschen mit alters- oder krankheitsbedingten Einschränkungen das Recht haben, ihr Leben weitgehend selbstständig zu führen, was die Möglichkeit zur Anmietung einer eigenen Wohnung bzw. den Abschluss eines eigenen Mietvertrages umfasst.

Für die einzelnen Betroffenen bedeutet dies eine Stärkung von Mieterrechten, eigenständige Verfügung über eigenen Wohnraum und ein weitgehend selbstständiges Leben bei freier Wahl der Betreuung bzw. Unterstützung.

**„Schlüsselbund" – ein Schlüssel zur Wohnungsversorgung** Um diese eigenen Wohnungsbauaktivitäten umzusetzen, wurde von den Trägern die Möglichkeit geprüft, eine eigene gemeinnützige Genossenschaft zu gründen.

Die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft (eG) hat für die Zwecke der Träger der AG Reha viele Vorteile:

- es ist einfach, Mitglieder aufzunehmen,
- Kapital kann in Form von Genossenschaftsanteilen eingenommen werden,
- die Genossenschaft ist eine urdemokratische Rechtsform (ein Mitglied = eine Stimme),
- die Genossenschaft ist im Wohnungsmarkt eine bewährte Organisationsform,
- sie ist eine seriöse Rechtsform, da durch das Genossenschaftsgesetz eine jährlich Pflichtprüfung vorgeschrieben ist
- und sie kann im Sinne der Abgabenordnung auch gemeinnützig sein.

Vor diesem Hintergrund entschied sich dann im Jahr 2010 die inzwischen auf 14 Träger angewachsene Gruppe von Trägern aus der AG Reha, eine Genossenschaft zu gründen.

Der Kreis der Interessenten an der Genossenschaftsgründung wurde in den Monaten vor der Gründung größer. Vier weitere Träger der (klassischen) Behindertenhilfe, ein Träger der Jugendhilfe sowie ein Träger der Hilfe für Haftentlassenene haben sich der Initiative angeschlossen.

Im November 2010 fand dann die Gründungsversammlung mit zwanzig Gründungsmitgliedern in den Räumen der Patriotischen Gesellschaft statt. Mittlerweile ist das Gründungsgutachten erstellt und die Genossenschaft wird noch im Frühjahr 2011 eingetragen werden und dann ihre Aktivitäten aufnehmen.

**Das Geschäftsmodell der gemeinnützigen Schlüsselbund eG** Die Gründungsmitglieder der Schlüsselbund eG sind mit einem relativ geringen Mindestanteil Mitglieder der Genossenschaft geworden. Die Eintrittsmöglichkeit und Gründungsmodalitäten sind einfach und schlank gehalten. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten ehrenamtlich, und die nötigen Verwaltungsarbeiten werden voraussichtlich künftig durch Geschäftsbesorgungsverträge abgewickelt.

Allein durch die Genossenschaftsgründung werden aber keine zusätzlichen Wohnungen entstehen. Dazu bedarf es zusätzlicher Aktivitäten und vor allem zusätzlichen Eigengelds.

Um Wohnungsbauvorhaben umzusetzen, müssen diejenigen Mitgliedsorganisationen, die ein Bauvorhaben umsetzen wollen, höhere Eigengeldanteile in die Genossenschaft einzahlen, damit die Genossenschaft in die Lage versetzt wird, bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt Wohnungsbaukredite zu beantragen. Im Schnitt müssen sich die Initiatoren mit ca. 10-15 % Eigengeld (in Form von Genossenschaftsanteilen) an den Gesamtkosten eines geförderten Wohnungsbauvorhabens beteiligen. Die restlichen Mittel werden durch Darlehen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt oder auch der Kreditanstalt für Wiederaufbau (für besondere energetische Maßnahmen) aufgebracht. Im Gegenzug erhalten dann die Mitglieder, die das zusätzliche Geld in die Genossenschaft eingebracht haben, ein Vorschlagsrecht zur Belegung der geschaffenen Wohnungen. Sie können also der Genossenschaft Mieter vorschlagen, die ihren eigenen Mietvertrag von Schlüsselbund eG erhalten. Mietvertrag und Betreuungsvertrag sind nicht miteinander verkoppelt, und es besteht die Wunsch- und Wahlfreiheit des Mieters, sich einen anderen Betreuer zu suchen oder ggf. gar keinen mehr zu brauchen. Dies ändert dann an dem bestehenden Mietvertrag nichts.

**Beginn der Aktivitäten** Sobald die Genossenschaft formal abschließend gegründet ist, sollen im Rahmen der Leistungsfähigkeit der einzelnen Träger Bauvorhaben umgesetzt werden. Diese können regional unterschiedlich von den verschiedenen Trägern initiiert und durchgeführt werden.

Ziel ist nicht, große Häuser ausschließlich für Menschen mit einer psychischen Erkrankung oder für andere Menschen mit Unterstützungsbedarf zu errichten. Es sollen vielmehr – verstreut über die ganze Stadt – kleinere Baueinheiten mit vielleicht zehn bis zwanzig Wohnungen entstehen, in die dann Menschen mit Unterstützungsbedarf als Mieter einziehen können.

Es soll sozusagen eine Integration in den normalen Wohnungsmarkt stattfinden, wenn möglich in kleinen, kompakten Einheiten.

Von Seiten der Baubehörde wurde bereits angedeutet, dass einem solchen Träger großes Interesse und Unterstützung entgegengebracht werden würde, z. B. wäre die Beschaffung von Grundstücken möglich, weil der Träger durch seine besondere Zielrichtung ein Alleinstellungsmerkmal auf dem Hamburger Wohnungsmarkt hätte und insofern eventuell auch von Seiten der Finanzbehörde bei der Vergabe von Grundstücken berücksichtigt werden könnte.

**Das Ziel** Damit „Schlüsselbund" tatsächlich für viele Menschen der Schlüssel zur eigenen Wohnung wird, hat sich die Genossenschaft ein ehrgeiziges Ziel gesteckt: 500 Wohnungen in 10 Jahren!

Britta Becher, Jg. 1963, Dipl. Ing., Studium der Volkswirtschaft und Städtebau/Stadtplanung in Hamburg; seit 1992 bei STATTBAU HAMBURG GmbH tätig, dort im Bereich Projekt- und Quartiersentwicklung, Forschungsvorhaben und Gutachten. b.becher@stattbau-hamburg.de

Tobias Behrens Dr., Jg 1955, Studium der Literatur- und politischen Wissenschaften in Hamburg, 1984 Abschluss zum Dr. phil., 1984-92 als Geschäftsführer in einem großen Hamburger Stadtteilkulturzentrum, ab 1993 bei STATTBAU als Geschäftsführer tätig, seit 1994 im Verwaltungsausschuss des Amt für Wohnungswesen in der BSU, seit 2007 ehrenamtliches Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte. t.behrens@stattbau-hamburg.de

Foto: Arne Jordan