

# WAS ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN BAUHERR\*INNEN FEHLT, IST DAS EIGENKAPITAL

## Das Beispiel der gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund eG

Joscha Metzger

Die Genossenschaft Schlüsselbund eG wurde 2012 von sozialen Trägern gegründet, um Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich aufgrund besonderer sozialer Probleme am Markt nicht selbst versorgen können. Zum Ende dieses Jahres wird das erste von der Genossenschaft errichtete Haus mit Wohnraum für 30 vordringlich wohnungssuchende Menschen fertig gestellt. Diesem Erfolg gingen lange Jahre der Grundstückssuche, Planung und Verhandlungen um Möglichkeiten der Finanzierung voraus. Bis heute leidet die Genossenschaft unter einer mangelnden Kapitalausstattung. Eine Neue Wohngemeinnützigkeit könnte insbesondere Akteuren wie der Schlüsselbund eG bessere Rahmenbedingungen bieten, um ihre gemeinnützigen Ziele umzusetzen.

Bereits im Jahr 2010 traten gemeinnützige Träger an STATTBAU HAMBURG heran, um ein Modell für die Schaffung von günstigem Wohnraum für psychisch kranke Menschen zu eruiieren. Die Träger wollten nicht selbst bauen und vermieten, um eine Trennung zwischen der Vermieterrolle und der Assistanzanbieterrolle zu ermöglichen. Die Überlegungen mündeten daher in der ungewöhnlichen Konstellation der Gründung einer gemeinnützigen Genossenschaft. Genossenschaften sind eine demokratische, solidarische und selbstverwaltete Form des Wohnens, in der sich die Mitglieder – üblicherweise – durch Genossenschaftsanteile am Bau beteiligen und im Gegenzug durch die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums gefördert werden. In der Schlüsselbund eG schließen sich dagegen vorrangig soziale Träger zusammen, um die Genossenschaft dazu zu befähigen, Wohnraum für Menschen mit Unterstützungsbedarf zu erstellen. Die Träger haben ein Vorschlagsrecht für die Belegung der Wohnungen, die Vermietung erfolgt aber



Bautenstand des ersten Wohngebäudes der Schlüsselbund eG im Sept. 2023 (Bild: STATTBAU HAMBURG)

durch die Genossenschaft. Auf diesem Wege können zwei Ziele zugleich erreicht werden: Die Träger können Menschen, die aus ihren Betreuungsverhältnissen kommen, mit Wohnraum versorgen und die Mieter\*innen erhalten ein Mietverhältnis, dass von ihrer Betreuungssituation unabhängig ist.

Die Idee der Schlüsselbund eG wurde von Seiten der Hamburger Behörden und der Investitions- und Förderbank (IFB) sehr positiv aufgenommen und unterstützt. Dennoch gestaltete sich die Suche nach Grundstücken und die Aufstellung der Finanzierung im Kontext eines angespannten Bodenmarktes und steigender Baukosten extrem schwierig. Im Jahr 2017 konnten zwei städtische Grundstücke mit einem Erbbaurechtsvertrag gepachtet werden. Erst im Jahr 2022 eröffnete sich – durch die in diesem Jahr außerordentlich verbesserte Förderung der IFB – endlich die Möglichkeit, auf einem dieser Grundstücke zu bauen. Das Haus mit 30 kleinen und kompakten Wohneinheiten steht kurz vor der Fertigstellung. Belegt werden

# Ein Bund fürs Leben

Schlüsselbund eG startet ersten Wohnungsbau – „Einzigartiges“ Baugenossenschafts-Projekt

Was lange währt, drohte zuletzt noch an den sich verschlechternden Finanzierungs-Rahmenbedingungen zu scheitern. Dennoch konnte die Wohnungsgenossenschaft Schlüsselbund eG Ende September in Hamburg-Neuallermöhe den Grundstein für ein erstes gemeinsames Bauvorhaben legen, mit dem bezahlbarer Wohnraum für 40 Menschen mit psychischen bzw. geistigen Behinderungen oder anderen Belastungen geschaffen wird. Bundesweite Besonderheit: dass sich in der 2010 gegründeten Baugenossenschaft über 25 gemeinnützige Unternehmen sozialer Dienstleistungen zusammengeschlossen haben, scheint bislang einzigartig. Finanzsenator Dr. Andreas Dressel nannte die Initiative bei der Grundsteinlegung denn auch das „Social Start-up“ unter den Genossenschaften.

HAMBURG (hin). „Wir sind angesichts geänderter Förderungen auf Bundesebene ins Trudeln gekommen“, so vor der Grundsteinlegung im Wilhelm-Osterhold-Stieg 9 Schlüsselbund-Vorstand Rainer Hölzke. Nachdem auf Bundesebene Förderungen durch die staatliche Kreditanstalt für Wiederaufbau gestoppt wurden, stand man „auf dem Schlauch“. „Wir haben das über eine Erhöhung der Genossenschaftsanteile hingekriegt“, das sei ein Kraftakt gewesen, so Hölzke weiter. Im übrigen sei man u.a. von Finanzsenator Dr. Andreas Dressel gut unterstützt worden.

Gefördert wird der Bau nun von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB). Baupreissteigerung, Fachkräftemangel, Energiekosten – Andreas Dressel sprach bei der Grundsteinlegung mit Blick auf die Zukunft der Bauwirtschaft von Dramatik. Was helfe sei in Hamburg ein gutes Netzwerk. Ziel sei, „auch bei Sturm und Regen“ noch gute Projekte für die Stadt auf die Beine zu stellen.

Ein Vertreter des Bergedorfer Bezirksamts hob das ehrenamtliche Engagement der Schlüsselbundler hervor und zeigte sich stolz, dass das Projekt in Bergedorf realisiert wird. Dann wurde als Höhepunkt der Veranstaltung – wie



Bei der Grundsteinlegung: die Schlüsselbund-Vorstände Petra Eggert (r.) und Rainer Hölzke (li.) und Finanzsenator Dr. Andreas Dressel (2.v.re.). Das kleine Bild zeigt das Gesamtgrundstück. Fotos: hin

bei Richtfesten üblich – ein Gefäß mit einer Zeitung des Tages, Bauplänen und Münzen in Beton gegossen.

Das Baugrundstück – eine 850 Quadratmeter große Fläche – wurde nach Erbbaurecht vergeben. Die Baubetreuung hat die Stadtentwicklungsgesellschaft Stättbau Hamburg GmbH übernommen.

In dem viergeschossigen Gebäude entstehen 30 Wohnungen für fast 40 „vordringlich Wohnungssuchende“. Die Belegung ist – regional bezogen – auf einzelne Genossenschaftsmitglieder aufgeteilt: Zwei Wohnungen kann der Fürsorgeverein e.V. an Haftentlassene vergeben, zehn Kleinstwohnungen sind für Jungerwachsene und das Programm

„Hier wohnt Hamburgs Jugend“ vorgesehen. Neun Wohnungen kann die alsterdorfer Assistenz Ost an Eltern mit einer Behinderung und ihre Kinder vergeben, und die restlichen neun Wohnungen sind für den Bergedorfer Träger von Hilfen für psychisch beeinträchtigte Menschen, Der Begleiter e.V., reserviert.

Mit der Fertigstellung wird aktuell im Herbst 2023 gerechnet. Danach sollen weitere Wohnungen entstehen. So am Osodorfer Weg, wo der Genossenschaft ebenfalls ein Gelände in Erbpacht zur Verfügung gestellt werden könnte. Allerdings müssten vorher erstmal die neuen Fördermöglichkeiten geklärt werden, so Rainer Hölzke.

Hamburg ist eine Stadt, in der sich potenzielle Bauherr\*innen aus dem Bereich der Sozialwirtschaft und der Baugruppen deutlich stärker am Wohnungsbau beteiligen würden und könnten – wenn sie in der schwierigen Phase der Schaffung von Organisationsstrukturen, Planung und Bauvorbereitung mehr Unterstützung erhielten

Bericht aus Der Eppendorfer. Zeitung für Psychiatrie und Soziales (6/2022)

soll es durch Frauen mit körperlichen und geistigen Einschränkungen und ihrem Kind, Menschen mit psychischer Behinderung, Haftentlassenen und jungen Erwachsenen, die bisher Unterstützung erhalten haben. Es haben erste Begehungen mit Interessent\*innen stattgefunden und sowohl die zukünftigen Mieter\*innen als auch die sozialen Träger und die Genossenschaft freuen sich darauf, endlich das Haus beziehen zu können.

Die Versorgung vordringlich Wohnungssuchender stellt auf dem angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg ein großes Problem dar. Derzeit leben etwa 13 000 Haushalte viel zu beengt, in einer Unterkunft oder auf der Straße. Die Stadt Hamburg bemüht sich zwar mittels ihres eigenen Unternehmens Fördern und Wohnen sowie Wohnungsbauförderprogrammen der IFB, Abhilfe zu schaffen, in den vergangenen Jahren stieg die Zahl Wohnungs- und Obdachloser Menschen dennoch immer weiter an. Als Zusammenschluss zivilgesellschaftlicher Akteure ist die Schlüsselbund eG mit dem

Vorhaben angetreten, einen Beitrag zur Linderung dieser Wohnungsnot zu leisten. Die finanziellen Anforderungen des Wohnungsbaus – insbesondere in Zeiten explodierender Grundstücks- und Baukosten, Lieferengpässen und Fachkräftemangel – drohen jedoch die Mittel zu überfordern, die soziale Träger aufwenden können. Hamburg ist eine Stadt, in der sich potenzielle Bauherr\*innen aus dem Bereich der Sozialwirtschaft und der Baugruppen deutlich stärker am Wohnungsbau beteiligen würden und könnten – wenn sie in der schwierigen Phase der Schaffung von Organisationsstrukturen, Planung und Bauvorbereitung mehr Unterstützung erhalten. Eine Neue Wohngemeinnützigkeit könnte ein passendes Mittel sein, um eine zusätzliche Dynamik in diesem Wohnungssegment zu erzeugen.



Dr. Joscha Metzger promovierte zum Thema Genossenschaften und Wohnungsfrage und arbeitet als Projektentwickler und Baubetreuer bei STATTBAU HAMBURG