

Zeitschriftenartikel

Begutachtet

Koordinator*in:

PD Dr. Astrid Wonneberger

HAW Hamburg, Deutschland **Redaktion**J.Georg Brandt PD Dr. Astrid Wonneberger HAW Hamburg, Deutschland **Erhalten:** 06. Dezember 2023**Akzeptiert:** 18. Januar 2024**Publiziert:** 24. April 2024**Datenverfügbarkeit:**

Alle relevanten Daten befinden sich innerhalb der Veröffentlichung.

Interessenskonfliktstatement:

Die Autorin erklärt, dass ihre Forschung ohne kommerzielle oder finanzielle Beziehungen durchgeführt wurde, die als potentielle Interessenskonflikte ausgelegt werden können.

Lizenz:

© Diana Lölsdorf, M. A.

Dieses Werk steht unter der Lizenz Creative Commons Namensnennung 4.0 International (CC BY SA 4.0).

**Empfohlene Zitierung:**

Lölsdorf, Diana (2024) Zum Wohle der Mieter*innen. Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Institutionen der Sozialen Arbeit am Beispiel einer Hamburger Großwohnsiedlung. *STANDPUNKT : SOZIAL* 34 (1), 2024, Postmigrantische Familienkulturen – Ausgewählte Forschungsergebnisse aus dem Projekt POMIKU, S. 1-27.

DOI: <https://doi.org/10.15460/spsoz.2024.34.1.184>

Förderung durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung.



Zum Wohle der Mieter*innen Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Institutionen der Sozialen Arbeit am Beispiel einer Hamburger Großwohnsiedlung

Diana Lölsdorf^{1*} 

1 Diana Lölsdorf, M. A., Wissenschaftliche Mitarbeiterin,
HAW Hamburg 

* Korrespondenz: redaktion-standpunktsozial@haw-hamburg.de

Zusammenfassung

Der Beitrag befasst sich anhand des Beispiels der Lenzsiedlung in Hamburg mit der Frage, wie die Zusammenarbeit zwischen Institutionen der sozialen Arbeit und Wohnungsunternehmen im Sinne einer höheren Zufriedenheit der Bewohner*innen des Quartiers gestaltet werden kann. Als Datengrundlage dienen leitfadengestützte Interviews mit Bewohner*innen und Mitarbeiter*innen der Sozialen Arbeit sowie der Wohnungsunternehmen, eine Literaturrecherche zur öffentlich geförderten Stadtteilentwicklung in der Lenzsiedlung sowie die quantitativen Daten einer Bedarfsanalyse der Bewohner*innen.

Drei Themen werden nacheinander beleuchtet und im Hinblick auf Lösungsmöglichkeiten zueinander in Bezug gesetzt: 1. Die Geschichte der Lenzsiedlung inkl. der Zusammenarbeit zwischen den Akteuren aus der Sozialen Arbeit und der Wohnungswirtschaft, 2. das Sozialmanagement als Instrument von Wohnungsunternehmen, 3. die konkret von den Bewohner*innen benannten Problematiken wie klassische Mietprobleme aber auch Probleme den sozialen Zusammenhalt betreffend.

Schlagwörter: Wohnungsunternehmen, Mieterinitiativen, Soziale Arbeit, POMIKU, Lenzsiedlung, Postmigrantische Kulturen

Zum Wohle der Mieter*innen

Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Institutionen der Sozialen Arbeit am Beispiel einer Hamburger Großwohnsiedlung

Diana Lölsdorf



Einleitung

Die Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen gehört nicht unbedingt zu den originären Aufgaben Sozialer Arbeit, kann aber das Portfolio der Sozialen Arbeit erweitern. So auch im Fall des Lenzsiedlung e.V., einem Verein, der sich seit über vierzig Jahren für die Bewohner*innen der Eimsbüttler Großwohnsiedlung Lenzsiedlung einsetzt. Im Rahmen eines Stadtteilentwicklungsprogramms in den 2000er Jahren begann der Lenzsiedlung e.V., mit den beiden Wohnungsunternehmen SAGA-GWG und Bringezu Immobilien GmbH & Co. KG zusammenzuarbeiten, denen drei- und zwanzig bzw. vier der Wohnblöcke in der Lenzsiedlung gehören. Der Beitrag befasst sich am Beispiel der Lenzsiedlung mit der Frage, wie die Zusammenarbeit zwischen Institutionen der Sozialen Arbeit und Wohnungsunternehmen erfolgreich im Sinne einer höheren Zufriedenheit der Bewohner*innen des Quartiers gestaltet werden kann.

Als Datengrundlage dienten unterschiedliche Erhebungsmethoden wie teilnehmende Beobachtung sowie leitfadengestützte Interviews mit Bewohner*innen, Mitarbeiter*innen des Lenzsiedlung e.V. und den Wohnungsunternehmen. Diese wurden 2018/2019 im Rahmen der explorativen Phase des Projekts POMIKU durchgeführt, das zwischen 2018 und 2022 als Verbundprojekt von der Hochschule für Angewandte Wissenschaften, dem Lenzsiedlung e.V. und der Universität Hamburg in der Lenzsiedlung angesiedelt war. Besonders bedeutsam für diesen Beitrag waren die Interviews mit einer langjährigen Mitarbeiterin des Lenzsiedlung e.V., einer der Initiator*innen der Mieter-Initiative in der Lenzsiedlung sowie dem Besitzer der Bringezu Immobilien sowie seiner für die Lenzsiedlung zuständigen Hausverwalterin¹. Literatur zur Lenzsiedlung in Form von Projektberichten, Zeitungsartikeln usw. diente als weitere Quelle für diesen Beitrag, ebenso wie die Ergebnisse einer Bedarfsanalyse in der Lenzsiedlung, mit der das Team der HAW Hamburg 2020/2021 durch das Bezirksamt Eimsbüttel und den Lenzsiedlung e.V. beauftragt wurde.

Der Beitrag startet mit einem geschichtlichen Abriss der Lenzsiedlung bis in das Jahr 2000, das insofern als Wendepunkt betrachtet werden kann, als dass die Teilnahme am Hamburger Programm Aktive Stadtteilentwicklung für die Bewohner*innen der Lenzsiedlung einen Zuwachs

1 Trotz mehrfacher Anfragen gelang es leider nicht, Interviews mit Mitarbeitenden der SAGA-GWG durchzuführen oder schriftliche Antworten zu erhalten.

an Lebensqualität und für die Siedlung einen positiven Imagewechsel mit sich brachte. Auf die Stadtteilentwicklung in den Jahren 2000 bis 2007 und insbesondere deren Hauptakteure im Rahmen der Quartiersarbeit geht der nächste Abschnitt des Beitrags ein, da hier der Grundstein der aktuellen Zusammenarbeit zwischen dem Lenzsiedlung e. V. und den beiden Wohnungsunternehmen gelegt wurde. Diese drei Akteure erhalten ihre Zusammenarbeit im Rahmen der Verstärkung erzielter Ergebnisse aus der Stadtteilentwicklung bis heute aufrecht. Nach der Darstellung der Entwicklungen in der Lenzsiedlung wendet sich der Beitrag dem Sozialmanagement, einem speziellen Instrument von Wohnungsunternehmen, zu. Es wird beschrieben, welche Ansätze Wohnungsunternehmen im Rahmen des Sozialmanagements grundsätzlich verfolgen können, um bezüglich sozialer Probleme im eigenen Wohnungsbestand präventiv oder akut aktiv zu werden, und welche Ansätze die beiden örtlichen Wohnungsunternehmen in der Lenzsiedlung verfolgen. Welche konkreten Probleme die Bewohner*innen der Lenzsiedlung beschäftigen, zeigte die durch die HAW Hamburg durchgeführte Bedarfsanalyse. Dabei wurde deutlich, dass „klassische“ Mietprobleme wie Unzufriedenheit mit der Erreichbarkeit von Mitarbeiter*innen der Wohnungsunternehmen oder auch dem Zustand der Wohnungen, Gebäude und Außenflächen eine hohe Relevanz für das Wohlbefinden der Mieter*innen haben. Außerdem wurden von den Befragten diverse Problematiken benannt, die dem Thema nachbarschaftlicher Zusammenhalt zuzuordnen sind



Abb. 1: Luftansicht der Lenzsiedlung (Quelle: Archiv Lenzsiedlung e. V.)

und daher im Rahmen des Sozialmanagements bzw. der Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und Sozialer Arbeit angegangen werden könnten. Entsprechend widmet sich der Beitrag abschließend der Frage, welche Möglichkeiten der Lenzsiedlung e. V. und die beiden zuständigen Wohnungsunternehmen haben, um die Bedarfe der Mieter*innen gemeinschaftlich aufzugreifen und deren Wohlbefinden in der Lenzsiedlung weiter zu steigern.

Anfänge und Entwicklung der Lenzsiedlung bis ins Jahr 2000

Die Lenzsiedlung im Bezirk Hamburg Eimsbüttel wurde als Projekt des sozialen Wohnungsbaus zwischen 1974 und 1984 errichtet. Während ihrer Planungsphase 1968/69 folgte Stadtplanung deutschlandweit dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“. In Hamburg zielte man vor allem darauf ab, den Wohnraum im Umfeld von S- und U-Bahnstationen zu verdichten, wie sich Martin Streb, einer der Architekten der Lenzsiedlung, im Gespräch mit Regine Jorzick (o.J.) erinnert. Die einige Jahre zuvor eröffnete U-Bahnstation Lutterothstraße wurde bis dahin nur mäßig genutzt. So wurde beschlossen, dass Teile des an die U-Bahn-Station angrenzenden Schrebergartengebiets einer Wohnsiedlung weichen und die Stadt, an die gründerzeitliche Bebauung auf der anderen Straßenseite anschließend, fortgeschrieben werden sollte (Vitt 2013). Die Verdichtung sollte



Abb. 2: Die Lenzsiedlung mit dem Bürgerhaus vor der Erweiterung 2010 (Quelle: Archiv Lenzsiedlung e. V.)

vornehmlich in die Höhe vorgenommen werden, dementsprechend verfügen die Häuser der Lenzsiedlung über sieben bis fünfzehn Stockwerke. In der Großwohnanlage leben heute auf einer Fläche von 7,6 ha ca. 3.000 Menschen. Damit ist die Bevölkerungsdichte von 400 Personen pro ha (40.000 Personen pro km²) eine der höchsten in Hamburg (Stadtteilbüro Lenzsiedlung 2007: 11). Bei der Planung wurden verschiedene Nutzer*innen wie Alleinstehende, Paare und Familien berücksichtigt, so dass sich in allen Geschossen Wohnungen in unterschiedlichen Größen befinden. Die Wohnungen verfügen über ein bis vier Zimmer und sind je nach Größe mit zusätzlicher Gästetoilette ausgestattet, also „recht komfortabel“, wie sich die zuständige Hausverwalterin der Bringezu Immobilien in einem Interview äußert.

Sozialer Wohnungsbau in Deutschland verfolgte über Jahrzehnte das Ziel, Wohnungen zu schaffen, die für „die breiten Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind“ (§1 (1) II. WoBauG), so auch in der Lenzsiedlung. Wie in anderen Großwohnsiedlungen fand die anfängliche Vermietung der Wohnungen Mitte der 1970er Jahre mit einer breiten Mittelschichtsorientierung statt. So war die Lenzsiedlung in der Anfangsphase eine beliebte Wohngegend, die fast ausschließlich deutschstämmige Mieter*innen aus der Mittelschicht anzog, wie sich z. B. ein 70-jähriger Erstbewohner erinnert, der 1976 in eine Wohnung in der Lenzsiedlung zog:

„Als wir hier damals eingezogen sind [...], das war schön, das war eine schöne Zeit, weil man im Sommer viel draußen gesessen hat. Oder einige hatten einen Garten und haben dann auch mal Nachbarn eingeladen. Das war schön. Das waren alles Deutschstämmige.“

Im weiteren Verlauf durchlief die Lenzsiedlung den typischen Wandel westdeutscher Großwohnsiedlungen zuerst zum Migrationszielgebiet bis hin zum Wohnstandort der Marginalisierten ab den 1990ern (Kurtenbach 2014: 65). Dies lag in erster Linie an den Mieten, die im Durchschnitt unter den gesamtstädtischen Werten lagen und liegen, was einen höheren Anteil von Haushalten begünstigt, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind, darunter auch häufig Bewohner*innen mit Migrationshintergrund.

Die Lenzsiedlung als eine der letzten in Hamburg errichteten Großwohnsiedlungen verfügt über eine für solche Siedlungen typische problematische Monostruktur. So gab es außer dem öffentlichen Raum in Form eines verkehrsfreien Innenhofes und eines Spielplatzgeländes jenseits einer der Straßen, die die Lenzsiedlung begrenzt, kaum Treffpunkte oder ergänzende Freizeitangebote insbesondere für Kinder, Jugendliche und junge Familien. Diesem Missstand versuchten engagierte Eltern entgegenzuwirken, indem sie 1977 den Verein für offene Jugendarbeit Lenzsiedlung gründeten und am Rande der Lenzsiedlung Freizeitangebote für Jugendliche platzierten. Das Wohnungsunternehmen SAGA (heute SAGA-GWG) übernahm den Bau der Räumlichkeiten, in denen sich die Jugendlichen treffen konnten. Ein weiteres Merkmal für Monostruktur ist das

auch in der Lenzsiedlung weitgehend fehlende Gewerbe, was zu einer Entmischung von Arbeiten und Wohnen führt. Das ursprünglich im Inneren der Lenzsiedlung geplante Ladenzentrum wurde nur in deutlich kleinerer Form am Rand der Siedlung umgesetzt (Jorzick o.J.).

In der Lenzsiedlung kommt erschwerend hinzu, dass eine Integration der Lenzsiedlung in den sie umgebenden Stadtteil nicht stattfand. Hierfür gibt es laut Martin Streb (Jorzick o.J.; Vitt 2013) verschiedene Gründe. Zum einen wurden die Wohnblöcke zwar versetzt gebaut, um eine Durchlässigkeit in Richtung des Innenbereiches zu erreichen, die Lenzsiedlung wird und wurde dennoch als weitestgehend in sich geschlossener Komplex wahrgenommen. Auf eine Tiefgarage wurde aus Kostengründen verzichtet, so dass Parkplätze rund um die Siedlung weitere Barrieren schafften. Es fehlten für Bewohner*innen anderer Quartiere außerdem Anreize, wie z.B. ansprechende Gewerbe oder Restaurationen, den Innenbereich der Lenzsiedlung zu betreten und dort zu verweilen. So wurde z.B. auch die ursprüngliche Idee der Architekt*innen, einen Wochenmarkt im Innenhof der Siedlung einzuführen, nicht umgesetzt.

All diese Rahmenbedingungen trugen dazu bei, dass das Wohngebiet sich nicht wie städteplanerisch erhofft entwickelte, sondern in den 1990er Jahren Austragungsort sozialer Konflikte mit Phänomenen wie Kleinkriminalität, Vandalismus und gewaltbereiten Jugendgangs wurde und daher einer besonderen sozialen Aufmerksamkeit bedurfte (vgl. Weidemüller und Beißwenger 2015: 16). Es zeichnete sich ab, dass soziale Konflikte ohne aktives Quartiersmanagement unumgänglich waren. Hinzu kamen die allgemeine Vernachlässigung des Innenhofs sowie die zuneh-



Abb. 3: Die Lenzsiedlung mit dem Bürgerhaus nach der Erweiterung 2010 (Foto: Anne Eickenberg)

mende Verwahrlosung einiger Häuser. Diese wurden nach dem Konkurs der damaligen Eigentümergesellschaft 1993 für lange Zeit nur von einem Konkursverwalter betreut, bis sie 2004 vom jetzigen Besitzer, der Bringezu Immobilien GmbH & Co. KG, übernommen wurden. Das Eimsbüttler Wochenblatt berichtete 1994 von verdreckten Spielplätzen, eingeschlagenen Flurfenstern, nicht funktionsfähigen Fahrstühlen und wochenlang ausgesetzter Müllabholung, weil es keinen Hausmeister mehr gab, der die Müllcontainer an die Straße stellte (o. Autor 1994). Diese Situation verschärfte sich bis in die späten 1990er, so dass die Lenzsiedlung als einer der „sozialen Brennpunkte“ Hamburgs galt². Andreas Daebeler, ein Mitarbeiter des Hamburger Abendblatts, fasst 2019 rückblickend zusammen:

„20 Jahre später [nach dem Bau der Siedlung] jedoch ist der Lack ab. In die Schluchten der Lenzsiedlung traut sich nur noch, wer gute Nerven oder viele starke Freunde hier hat. Die Bewohner nehmen schon längst lieber den Weg außen rum, wenn sie zur U-Bahn an der Lutterothstraße müssen. Kleinkriminalität ist an der Tagesordnung. Die Siedlung hat sich den Ruf eine ‚Ghettos‘ erworben.“

Auch eine 37-jährige Bewohnerin äußert sich ähnlich:

„Also zu meiner Jugend [Mitte/Ende der 1990er Jahre] waren die Jugendlichen hier katastrophal und ganz schlimm drauf. [Da haben sich] die Leute teilweise nicht aus der U-Bahn raus [getraut], weil sie Angst hatten, hier durch diese [Siedlung] zu gehen. Heutzutage sind die alle friedlich. Also es hat sich wirklich viel verändert.“

Aktive Stadtteilentwicklung 2000–2012

Die von der Bewohnerin benannten Änderungen sind vor allem auf die Teilnahme der Lenzsiedlung am Programm Aktive Stadtteilentwicklung der Stadt Hamburg zurückzuführen. Dieses Stadtentwicklungsprogramm ist mittlerweile gemeinsam mit anderen Hamburger Programmen im Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung (RISE) zusammengeführt worden, das für Quartiere, in denen sozialräumliche Segregations- und Polarisierungsprozesse gravierende Ausmaße annehmen, folgende Leitziele verfolgt (Freie und Hansestadt Hamburg 2012: 4):

- Verbesserung der Lebensbedingungen durch soziale und materielle Stabilisierung des Fördergebiets,
- Verbesserung der Entwicklungsperspektiven für die Menschen in den Bereichen Bildung, Beschäftigung, Wirtschaft und Integration,

2 S. ausführlich zur Entwicklung des Fremd- und Eigenbildes der Siedlung Wonneberger et al. (2021).

- Stärkung der Mitwirkungsmöglichkeiten und der Eigenaktivität der Bürger/innen,
- Abbau bzw. Beseitigung städtebaulicher Defizite wie Funktions- und Substanzschwächen bei der technischen und sozialen Infrastruktur, den privaten Gebäudenutzungen und im öffentlichen Raum.

Stadtteilentwicklungsprogramme stellen Gelder zur Verfügung, im Fall der Lenzsiedlung beinahe 3,5 Mio. Euro (Stadtteilbüro Lenzsiedlung 2007: 3), die sowohl für investive und nicht-investive Maßnahmen genutzt werden. Eine Schlüsselrolle der Stadtteilentwicklungsprogramme bildet das Quartiersmanagement, dessen Aufgabe es ist, sowohl vertikal zwischen Verwaltung und Quartier als auch horizontal zwischen den Quartiersakteuren zu vermitteln. Damit sichert das Quartiersmanagement die Bewohner*innenorientierung und fördert gemeinsames, integriertes Handeln der beteiligten Akteure (Quaestio Forschung & Beratung 2016: 5). Inhaltlich werden die Aufgaben des Quartiersmanagements von der Stadt Hamburg nicht konkret vorgegeben, sie umfassen allgemein das Informieren, Aktivieren und Beteiligen der Bewohnerschaft, die Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements, die Zusammenarbeit mit institutionellen Stadtteilakteuren und die Übernahme von organisatorischen und Steuerungsaufgaben. Schwerpunkte können dabei je nach Quartier und Institution, die mit dem Quartiersmanagement beauftragt wurde, individuell gesetzt werden (Quaestio Forschung & Beratung 2016: 28ff).

Für die Lenzsiedlung wurde die Johann Daniel Lawaetz-Stiftung mit dem Quartiersmanagement beauftragt, die im Bereich Soziale Stadtteilentwicklung und Bürgerbeteiligung über langjähriges Methodenwissen verfügte³. Zwei Mitarbeitende der Lawaetz-Stiftung bezogen ein Stadtteilbüro in der Lenzsiedlung. In Anbetracht der Situation vor Ort ergaben sich die Arbeitsschwerpunkte Vernetzung lokaler Akteure (Wohnungsunternehmen, Vereine, soziale Institutionen usw.), Beteiligung und Aktivierung der Bewohner*innen zur Entwicklung eines Wir-Gefühls, Öffentlichkeitsarbeit mit dem Ziel einer Imageverbesserung der Siedlung sowie die Entwicklung von Beratungs- und Bildungsangeboten (Stadtteilbüro Lenzsiedlung 2007: 14).

Der mittlerweile in Lenzsiedlung e. V. umbenannte Verein für offene Jugendarbeit Lenzsiedlung hatte seit seiner Gründung seine Arbeitsbereiche erweitert. Er gehörte schon zu Beginn der Stadtteilentwicklung zu den Akteuren, die aktiv an allen von der Lawaetz-Stiftung durchgeführten Aktionen zur Bürgerbeteiligung und Vernetzung der institutionellen Akteure teilnahmen und auch bei der Entwicklung und Durchführung von Beratungs- und Bildungsangeboten mitarbeiteten. Die enge Zusammenarbeit zwischen dem Quartiersmanagement und den Mitarbeitenden des Lenzsiedlung e. V. erwies sich als fruchtbar und lehrreich, wie Monika Blass, Mitarbeiterin des Lenzsiedlung e. V., auch in einem Interview in dieser Ausgabe⁴ betont.

³ Mehr Informationen zur Johann David Lawaetz-Stiftung sind zu finden unter <https://www.lawaetz.de/arbeitsbereiche/soziale-stadtentwicklung-und-buergerbeteiligung/methoden-der-buergerbeteiligung/>.

⁴ Siehe den Beitrag „Für das, was ich in meinem Leben so gesucht habe, bin ich hier goldrichtig“ – Monika Blaß im Gespräch mit Sabina Stelzig“ in dieser Ausgabe.



Abb. 4: Lenzsiedlung (Foto: Sabina Stelzig)

Auch die beiden Wohnungsunternehmen brachten sich engagiert in die aktive Stadtteilentwicklung ein. Um die Mieter*innen, vor allem die Kinder, in die Planung und den Gestaltungsprozess miteinzubeziehen, organisierte das Quartiersmanagement einen Bürgerbeteiligungsprozess, bei dem alle ihre Wünsche und Vorstellungen äußern konnten.

Diese flossen in die Planungen der SAGA-GWG zur Innenhofgestaltung ein, den Stand der Planung wiederum stellte die SAGA-GWG bei offenen Veranstaltungen in der Lenzsiedlung vor und den Teilnehmenden zur Diskussion. Am Ende dieses Prozesses stand ein von der SAGA-GWG neu gestalteter Innenhof, der mit Spielplätzen, gewundenen Gehwegen und Sitzbänken zum Verweilen einlädt.

Der seit 2004 neue Eigentümer der übrigen vier Wohnblöcke, Dr. Joachim Bringezu, betont in einem Interview, dass die Stadtteilentwicklung als eine Rahmenbedingung zu seiner damaligen Kaufentscheidung beigetragen habe. Dabei geht er insbesondere auf die Soziale Arbeit durch den Lenzsiedlung e. V., die begonnene Fassadensanierung der SAGA-GWG-Häuser sowie die positiven Entwicklungen durch die Arbeit des Quartiersmanagements ein. *„Wenn man da nur mit Polizeischutz hätte reingehen können, hätte man es nicht gemacht.“* Auch dieses Wohnungsunternehmen begann, die Häuserfassaden seiner Blöcke zu sanieren und den dazugehörigen Innenhofbereich umzugestalten. In Absprache zwischen den beiden Wohnungsunternehmen wurden darüber hinaus die Zäune zwischen den Blöcken entfernt, um den Innenhof offener zu gestalten.

Im Rahmen der Stadtteilentwicklung erfolgten viele Maßnahmen, die die Bewohner*innen der Lenzsiedlung in Entwicklungen einbanden, sowie Aktivitäten, die das nachbarschaftliche Miteinander förderten.



Abb. 5: Begrünter Innenhof der Lenzsiedlung (Foto: Astrid Wonneberger)

Hier sind unter anderem das seitdem jährlich stattfindende Nachbarschaftsfest, die Quartalszeitschrift LenzLive mit Informationen rund um die Lenzsiedlung und die Entstehung eines 350m² großen Wandbildes an einer Häuserfassade unter Beteiligung der Bewohner*innen zu nennen.

Als weiteres wichtiges Element initiierte das Quartiersmanagement den Stadtteilbeirat als ein Gremium, das den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen allen institutionellen Akteuren, darunter neben den bereits benannten auch aktive Einrichtungen aus Bereichen wie Bildung, Soziale Arbeit, Sport sowie Bewohner*innen fördern sollte. Der Stadtteilbeirat tagte in der Phase der Stadtteilentwicklung monatlich und befasste sich mit allen möglichen Themen rund um die Lenzsiedlung; sowohl die Wohnungsunternehmen als auch der Lenzsiedlung e.V. nahmen mit Vertreter*innen regelmäßig an den Treffen teil. Das Eimsbüttler Wochenblatt beschreibt 2005 die Stadtteilbeiratssitzungen als sehr aktiv mit hohem Austausch und Informationsgehalt und berichtet konkret von einer Sitzung, bei der die SAGA-GWG über Sanierungsarbeiten und Pläne zur Umgestaltung des Außengeländes eines Wohnblocks informierte. Alle Beteiligten hatten die Möglichkeit, Ideen zu dem Vorhaben zu äußern. Außerdem wurde im Stadtteilbeirat eine Mieter*innenversammlung zum Thema Umgestaltung des Außengeländes geplant (o. Autor 2005).

Neben den vielfältigen nicht-investiven Maßnahmen durch das Quartiersmanagement wurde im Rahmen des Stadtteilentwicklungsprogramms auch beschlossen, das sogenannte Bürgerhaus, das bereits 1992 in einem ersten Abschnitt zur Erweiterung der Räumlichkeiten des Lenzsiedlung e. V. gebaut worden war, um einen zweiten Abschnitt zu ergänzen. Die Räumlichkeiten wurden benötigt, um vermehrt Angebote auch für andere Zielgruppen als Kinder und Jugendliche, wie z. B. Familien oder Frauen, ins Repertoire aufnehmen zu können (Netzwerk Hamburger Stadtteilbeiräte o. J.: 22). Die Fertigstellung dieses Bauabschnitts erfolgte allerdings erst nach Abschluss der eigentlichen Phase der Stadtteilentwicklung im Jahr 2010.

Vor Ablauf des Stadtteilentwicklungsprogramms im Jahr 2006 begannen die Überlegungen, wie es mit den angestoßenen, positiven Entwicklungen in der Lenzsiedlung weitergehen könnte. Die vielen baulichen Erneuerungen bildeten zwar einen wichtigen Grundstock für eine positive Zukunft des Quartiers. Aus den Erfahrungen anderer Gebiete, die den Stadtentwicklungsprozess bereits durchlaufen hatten, war den Quartiersentwickler*innen der Lawaetz-Stiftung gleichzeitig bewusst, dass die nicht-investiven Maßnahmen weiterhin professionelle Unterstützung und finanzielle Ressourcen benötigten, um nachhaltig bestehen und wirken zu können. Die von



Abb. 6: Wandbild „Wir alle eine Welt“, gestaltet 2004 von Kai Teschner und Nushin Morid unter Beteiligung von Bewohner*innen (Foto: Astrid Wonneberger)

der Stadt gewünschten selbsttragenden Strukturen würden sich auch in der Lenzsiedlung nicht auf rein ehrenamtlicher Basis aufbauen lassen, da die Strukturen und die Interessen der Bewohner*innen zu heterogen seien (Stadtteilbüro Lenzsiedlung 2007: 56). Diese Problematik beschäftigte auch Dr. Joachim Bringezu, der im Interview betont, dass seiner Erfahrung nach Betreuung und Angebote eine hohe Befriedigungsquote in Bezug auf die Wohnatmosphäre erbrächten. Gemeinsam mit den Quartiersentwickler*innen der Lawaetz-Stiftung entwickelte er einen Plan für die Zukunft der Lenzsiedlung, dem auch die SAGA-GWG zustimmte (Braun 2012: 6). Mit der Stadt wurde ein Private-Public-Partnership für die Stadtteilbetreuung gegründet, die mit einer Drittelfinanzierung von je 12.000 € durch die Stadt und die beiden Wohnungsgesellschaften die Arbeit der Lawaetz-Stiftung in kleinerem Umfang (10h/Woche) ermöglichte. So sollten die guten Entwicklungen aus der erfolgreichen Ausbauphase fortgeführt und das Quartier langfristig stabilisiert werden (Mayer 2011; o. Autor 2007). Dieses Nachsorgekonstrukt wurde insgesamt für sechs Jahre bis 2012 finanziert.

In dieser Zeit erweiterte der Lenzsiedlung e.V. wie geplant sein Angebot für verschiedene Zielgruppen der heterogenen Bewohnerschaft. Es entstanden z.B. Treffpunkte für junge Familien und Frauen. Viele der während der Stadtteilentwicklung von der Lawaetz-Stiftung initiierte Angebote wurden sukzessive in den Lenzsiedlung e.V. überführt, wie z.B. die Produktion der Nachbarschaftszeitung LenzLive, die Organisation des jährlichen Nachbarschaftsfestes und das wöchentliche Beratungsangebot Jobcafé (Mayer 2011).

Verstetigung

Grundsätzlich wird bei der Frage um die Verstetigung von Ergebnissen aus Stadtteilentwicklungsprozessen immer wieder diskutiert, ob das Quartiersmanagement weitergeführt werden muss oder eingestellt werden kann. Die Stärke des Instrumentes liegt gerade darin, dass mit ihm ein Koordinator, aber auch Motor im Stadtteil vorhanden ist. Es besteht die Sorge, dass sich ohne ihn z.B. die Kooperationen der Stadtteilakteure auflösen und die aktivierende Wirkung im Quartier insgesamt wieder verebben könnten. Daher wird in der Praxis versucht, einzelne Aufgaben an Stadtteilakteure oder auch Bewohner*innengruppen zu übertragen, um das Erreichte langfristig zu sichern (Quaestio Forschung & Beratung 2016: 49). Diese Überlegungen prägten auch den Prozess in der Lenzsiedlung. Seit Beginn der Stadtteilentwicklung war der Lenzsiedlung e.V. inhaltlich eingebunden und übernahm mit Auslaufen der Förderung ab 2013 Aufgaben, die die Verstetigung erlangter Ergebnisse zum Ziel hatten. Dies war nur mit einer finanziellen Unterstützung der Wohnungsunternehmen SAGA-GWG und Bringezu Immobilien möglich, die damit Verantwortung für einen der strategischen Schwerpunkte der Verstetigungsphase „Zusammenleben in der Siedlung“ übernahmen. In diesen Bereich fallen seitdem die Durchführung des jährlichen Nachbarschaftsfestes und die Weiterführung der Quartierszeitung LenzLive (Mayer 2011: 23).

Auch die Organisation des Stadtteilbeirats inkl. der Verwaltung des Verfügungsfonds (Schwerpunkt „Beteiligung und Aktivierung“⁵) wurde anfänglich vom Lenzsiedlung e.V. übernommen. Seit einigen Jahren ist die Lawaetz-Stiftung mit dieser Aufgabe betraut und koordiniert diverse Stadtteilbeiräte in den Hamburger Bezirken.

Bereits 2007, zu Beginn der Nachsorgephase und damit der finanziellen Beteiligung der Wohnungsunternehmen, war eine sogenannte Steuerungsgruppe initiiert worden, bestehend aus den Auftraggebern Bezirksamt Eimsbüttel sowie den Wohnungsunternehmen SAGA-GWG und der Bringezu Immobilien, dem damaligen Auftragnehmer Lawaetz-Stiftung sowie dem Lenzsiedlung e.V. Diese Steuerungsgruppe traf sich ein bis zweimal pro Jahr, um die Arbeit der Quartierentwicklung zu reflektieren, aktuelle Problemlagen zu diskutieren und den Auftrag bedarfsabhängig zu verändern (Braun 2012: 4). Diese Gruppe blieb auch mit Auslaufen der Nachsorgephase, jetzt ohne die Lawaetz-Stiftung, bestehen und trifft sich seitdem weiter halbjährlich. Dr. Bringezu berichtete z.B. von einem dieser Treffen, bei dem entschieden wurde, mit den Geldern der Wohnungsunternehmen ein Reiseprojekt für Familien zu unterstützen, damit „sich die Leute besser kennen[lernen] und sich mehr zu Hause fühlen“. Er zielt damit auf ein positives Gefühl, das bereits ab der U-Bahn-Station mit Eintritt in die Lenzsiedlung und nicht erst ab der Wohnungstür ent-



Abb. 7: Das Bürgerhaus vor der Erweiterung 2010 (Quelle: Archiv Lenzsiedlung e.V.)

⁵ Weitere Schwerpunkte der Verstetigung, die für das Thema dieses Beitrags nicht von Bedeutung sind, sind Basis-Bildung und Beratung, Gesundheitsförderung und quartiersbezogene Koordinierungsaufgaben (Mayer 2011).

stehen solle. Der Fortsetzungsvertrag Verstetigung, in dem die Partner ihre weitere Zusammenarbeit bekräftigen und die Finanzmittel für die kommende Vertragslaufzeit festlegen, wird grundsätzlich in der Steuerungsgruppe jährlich erneuert.

Vertreter*innen der Wohnungsunternehmen, in erster Linie die örtlichen Kundenbetreuer*innen bzw. mit der Verwaltung der Häuser betrauten Mitarbeiter*innen, nehmen außerdem regelmäßig an den Treffen des Stadtteilbeirats teil und sind somit im stetigen Austausch mit professionellen und ehrenamtlichen Akteur*innen sowie Bewohner*innen der Lenzsiedlung und des Sozialraums.

Sozialmanagement

Nicht nur das im Rahmen von Stadtteilentwicklungsprogrammen eingesetzte Quartiersmanagement ist eine Möglichkeit, sozialen Problemen in der Nachbarschaft zu begegnen. Auch die Wohnungswirtschaft verfügt über entsprechende Ansätze, die unter dem Begriff Sozialmanagement zusammengefasst werden können. Aus Perspektive von Wohnungsunternehmen ist Sozialmanagement ein Instrument, das durch unterschiedliche Maßnahmen, z.B. in den Bereichen Kundenorientierung, Beschwerdemanagement, beim Beitrag zum sozialen Frieden, durch Angebote wohnbegleitender Dienstleistungen oder auch durch die Organisation von Nachbarschaftstreffs, zur Verbesserung der Zufriedenheit der Mieter*innen beiträgt. Die Motivation der Wohnungsunternehmen, Sozialmanagementmaßnahmen zu ergreifen, ist wirtschaftlicher Natur, denn durch höhere Mieter*innenzufriedenheit steigt die Kundenbindung, während Fluktuation und Leerstand in den Wohnungsbeständen sinken (Beuerle und Petter 2007: 14).

Laut Beckmann und Magnin (2013: 23f.) umfassen Maßnahmen des Sozialmanagements bei Wohnungsunternehmen drei Bereiche: Erstens können Mieter*innen im Sinne eines verbesserten Mieter*innenservices direkt adressiert werden. Zweitens gibt es Maßnahmen zur Stärkung des soziokulturellen Umfeldes, die soziale und kulturelle Projekte oder auch Träger unterstützen und fördern. Drittens kann Sozialmanagement den nachbarschaftlichen Zusammenhalt insbesondere durch die Implementierung von partizipativen Prozessen fördern. Dabei können ggf. auch spezielle Zielgruppen mit unterschiedlichen Dienstleistungen adressiert werden wie z.B. Familien und Kinder, Jugendliche, Senior*innen oder Mieter*innen mit Migrationshintergrund. Eine Kooperation von Wohnungsunternehmen untereinander und/oder mit Institutionen der Sozialen Arbeit ist oftmals vorteilhaft, da auf mehr Erfahrungen zurückgegriffen werden kann und ggf. Kosten geteilt werden können (Beuerle und Petter 2007). Hieraus lässt sich ableiten, dass die Maßnahmen innerhalb des Sozialmanagements von Wohnungsunternehmen sehr vielfältig sein können.

Die Übernahme von sozialer Verantwortung bei einzelnen Wohnungsunternehmen sowie die daraus resultierende Ausgestaltung des Sozialmanagements sind sehr unterschiedlich, wie aus anderen regionalen Kontexten deutlich wird. Das kommunale Wohnungsunternehmen Allbau GmbH

in Essen beispielsweise hat sein Sozialmanagement aus wirtschaftlichen Gründen in den letzten Jahren immer weiter ausgebaut und setzt sich für eine nachhaltige und ganzheitliche Stadt- und Stadtteilentwicklung sowie den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren ein. Dazu werden in einzelnen Quartieren meist in Kooperation mit der Stadt und Trägern der Sozialen Arbeit Stadtteilbüros oder Stadtteilzentren eingerichtet, die für die Bewohner*innen vielfältige Angebote bereithalten (Remy 2017: 198ff.). In Zürich und Umgebung beauftragen Wohnungsunternehmen Sozialarbeiter*innen für einen begrenzten Zeitraum, um den nachbarschaftlichen Zusammenhalt in neu entstandenen Quartieren zu fördern, wie die freiberuflichen Siedlungscoachs Katharina Barandun und Nora Ho-wald auf der POMIKU-Abschlusstagung im Frühjahr 2022 berichteten; auch der mittelfristige Einsatz von Sozialarbeiter*innen in Quartieren mit akuten sozialen Problemlagen ist denkbar, wie ein in den 2000er Jahren durchgeführtes Projekt in der Siedlung Luchswiese in Zürich zeigt (Barandun 2012). Gleichzeitig verweist eine schweizerische Studie im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) darauf, dass die Immobilienwirtschaft in der Regel möglichst wenig mit sozialen Aufgaben zu tun haben möchte und sich nicht in der Verantwortung für Soziale Arbeit im Quartier sieht (Gloor und Meier 2010: 18).



Abb. 8: Das Bürgerhaus nach der Erweiterung 2010 (Foto: Astrid Wonneberger)

Auch die Beteiligung der beiden Wohnunternehmen in der Lenzsiedlung während und nach der Quartiersentwicklung kann im Bereich Sozialmanagement verortet werden. In der aktuellen Situation, der andauernden Verstetigungsphase, nehmen sie v. a. das Schwerpunktthema Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts in den Blick. Dabei stellen sie der Lenzsiedlung e.V. finanzielle Mittel zur Umsetzung einzelner Projekte zur Verfügung. Je nach Perspektive kann hier von einer Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und sozialer Institution gesprochen werden, aber auch von einem Outsourcing zumindest von Teilbereichen des Sozialmanagements, das eigentlich in der Verantwortung der Wohnungsunternehmen liegt. Positiv im Sinne einer engeren Zusammenarbeit ist, dass die Gelder nicht nur unkommentiert in Richtung der Lenzsiedlung e.V. fließen, sondern ein Austausch zwischen den drei Kooperationspartnern stattfindet, bei dem gemeinsam überlegt wird, welche Maßnahmen sinnvoll sind. Eine Mitarbeiterin der Lenzsiedlung e.V. attestiert dabei z.B. dem Eigentümer der Bringezu Immobilien, dass er eine „soziale Verantwortung hat“ und man mit ihm „wunderbar Sachen ausklamüsern“ kann.

Darüber hinaus beschreibt die für die Lenzsiedlung zuständige Hausverwalterin der Bringezu Immobilien, dass Mieter*innen bei anderen Beratungsbedarfen als Mietsachen an die entsprechenden Kolleg*innen der Lenzsiedlung e.V. weiterverwiesen werden:

*„Aber es ist auch so, die Leute kommen mittlerweile mit ihren Rentenbescheiden, wo ich eben auch dann schon sag: Also wir gucken uns das jetzt mal gemeinsam an. Und hier müssen Sie das hinschreiben, da müssen Sie das hinschreiben. Oder [dass] ich dann auch sag: Nee, dass weiß ich alles nicht, damit kenne ich mich nicht aus. Ich denke mir das so und so. Aber gehen Sie doch nochmal rüber zu Y. und zu S. [Mitarbeiter*innen der Lenzsiedlung e.V.], die sind da ganz kompetent auf dem Gebiet, die kennen das alles und die gehen dann mit Ihnen zum Jobcenter.“*

Andersherum wenden sich auch die Mitarbeiter*innen aus dem Lenzsiedlung e.V. im Bedarfsfall an die Wohnungsunternehmen, um Probleme von Mieter*innen wie z.B. Mietrückstände zu lösen oder um nach Wohnungen für in Wohnungsnot geratene Klient*innen zu fragen.

Die SAGA-GWG wirbt auf ihrer Website⁶ mit diversen Programmen aus dem Bereich des Sozialmanagements. So werden über das Sportprogramm move! in Zusammenarbeit mit lokalen Sportvereinen kostenlose Bewegungsangebote in den Quartieren bzw. quartiersübergreifend für Mieter*innen der SAGA-GWG organisiert. Hierfür ist ProQuartier, ein Tochterunternehmen der SAGA-GWG, verantwortlich, das „Dienstleistungen sowie die Entwicklung und Unterstützung von Projekten, die der Verbesserung von Wohnzufriedenheit und Wohnqualität, von Infrastruktur, Kultur und Kommunikation in den Wohnquartieren dienen“, anbietet. Dieses hat auch das standortbezogene Programm LeNa in drei Hamburger Stadtteilen (Barmbek-Nord, Steilshoop und Horn) installiert. Ziel ist es, „lebenslanges Wohnen in lebendigen Nachbarschaften zu fördern“. Insbe-

⁶ Der Website der SAGA-GWG, abrufbar unter <https://www.saga.hamburg/>, sind alle Informationen und Zitate des folgenden Abschnitts entnommen.



Abb. 9: Balkone in der Lenzsiedlung (Foto: Astrid Wonneberger)

sondere älteren Mieter*innen wird mit einem Nachbarschaftstreff, einem Nachbarschaftsbüro und einem Quartiersbüro die Möglichkeit geboten, sich zu vernetzen, an nachbarschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und im Bedarfsfall Beratung und Unterstützung zu verschiedenen Problemstellungen durch kooperierende Dienstleister in Anspruch zu nehmen. Die Stiftung Nachbarschaft der SAGA-GWG bietet finanzielle Unterstützung für Projekte, „die sich für stabile Nachbarschaften und Quartiersentwicklung einsetzen“.

Kritisch kann gesehen werden, dass außer dem standortbezogenen Programm LeNa, das die Lenzsiedlung nicht betrifft, die Maßnahmen des Sozialmanagements bei der SAGA-GWG weder an die Bedarfe einzelner Quartiere (und ihrer Mieter*innen) angepasst noch dauerhaft in diesen verankert sind. Im Bereich des Mieter*innenservices hat es laut einer Mitarbeiterin des Lenzsiedlung e. V. in den letzten Jahren eine Umstellung des Systems gegeben, die dazu geführt hat, dass Anfragen von Mieter*innen nur online bzw. per Terminvereinbarung bearbeitet werden. Publikumsverkehr gibt es in den Räumlichkeiten der Geschäftsstelle Eimsbüttel, die direkt in der Lenzsiedlung verortet ist, nicht mehr. Dies ist insbesondere für Menschen ohne digitale Nähe oder mit sprachlichen Schwierigkeiten problematisch, da ihnen eine niedrighschwellige Klärung ihrer Mietprobleme erschwert wird.

Die Entwicklung der Situation bei Bringezu Immobilien kann umgekehrt beschrieben werden. Das Unternehmen wirbt zwar nicht mit Maßnahmen des Sozialmanagements, hat aber z. B. sehr zielgerichtet ein Büro für eine Mietersprechstunde eingerichtet, das wöchentlich für mehrere Stunden besetzt ist⁷. Hier können Mieter*innen mit ihren Anliegen ohne Termin mit der zuständigen Hausverwalterin sprechen.

Es wird deutlich, dass nicht zuletzt das persönliche Engagement Einzelner von Bedeutung ist, dieses aber nicht unabhängig von unternehmerischen Vorgaben betrachtet werden kann. So wirkt die Hausverwalterin der Bringezu Immobilien im Interview sehr engagiert, wenn sie von ihrem Vorgehen bei Mieter*innenproblematiken oder der Organisation von Festen für die Mieterschaft berichtet. Während eines Interviews, das im Büro für die Mietersprechstunde stattfand, beantwortete sie zudem außerhalb der regulären Öffnungszeiten Anfragen von einzelnen Mieter*innen. Sie betonte in diesem Zusammenhang, dass es in der Lenzsiedlung „oft einen Haufen Geduld, einen Haufen Verständnis“ braucht. Dieses Engagement kann sie allerdings nur einbringen, da das Unternehmen bzw. in diesem Fall der Besitzer die entsprechenden Rahmenbedingungen gestaltet, z. B. indem ausreichend (Arbeits-)Zeit für die Mieter*innen-Sprechstunde zur Verfügung gestellt wird. Ein großes Unternehmen wie die SAGA-GWG zeigt sich in Bezug auf individuell gestaltete Rahmenbedingungen deutlich weniger flexibel und schränkt damit auch mögliches individuelles Engagement Einzelner ein – zu dieser Einschätzung kommen sowohl die interviewte Hausverwalterin als auch die Vertreterin der Mieter-Initiative (s.u.), und auch eigene Beobachtungen stützen diese.

Alles in allem ist die Bandbreite an Sozialmanagement-Maßnahmen groß und kann allgemein gehalten oder passgenau auf bestimmte Personengruppen oder Quartiere und ihre Bewohner*innen zugeschnitten sein. Eine Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Sozialer Arbeit ist im Hinblick auf Themenbereiche sinnvoll, in denen die Soziale Arbeit über die größere Expertise verfügt. Welche Maßnahmen nötig oder auch zielführend sind, wird von den Wohnungsunternehmen entschieden. Dabei ist es sinnvoll, auch die Bedarfe der Mieter*innen einzubeziehen, um deren Wohnzufriedenheit zu steigern und somit eine höhere Kundenbindung zu erreichen. Entsprechend dieser Überlegung werden im folgenden Abschnitt die Anliegen und Bedürfnisse der Mieter*innen der Lenzsiedlung fokussiert.

Perspektivwechsel: Mieter*innen-Bedarfe

In der Lenzsiedlung leben derzeit etwa 3.000 Menschen in 1.200 Haushalten. Ein hoher Anteil an Familien sowie von Menschen mit Migrationshintergrund prägt das Leben in der Siedlung.

⁷ Im Rahmen der Corona-Pandemie wurde dieser Service von Bringezu Immobilien eingestellt, soll aber nach Aussage der Bringezu Immobilien bei einem Stadtteilbeiratstreffen im Frühjahr 2022 bei positiver Entwicklung der pandemischen Lage wieder eingeführt werden (Stand Frühjahr 2022).



Abb. 10: Spielplatz in der Lenzsiedlung 2019 (Foto: Astrid Wonneberger)

Mit neunundzwanzig Prozent liegt der Anteil an Haushalten mit Kindern deutlich höher als der im Bezirk Eimsbüttel mit nur siebzehn Prozent. Über siebzig Prozent der Bewohner*innen weisen nach Angaben des Statistikamt Nord einen Migrationshintergrund auf. Die kulturelle Vielfalt der Lenzsiedlung wird heute von über sechzig unterschiedlichen Herkunftsländern geprägt. Auch die finanziellen Verhältnisse der Bewohner*innen der Lenzsiedlung unterscheiden sich deutlich von denen im restlichen Stadtteil. So ist der Anteil der Empfänger*innen von ALG II in der Lenzsiedlung ist über viermal so hoch wie der im Bezirk (Statistikamt Nord 2021, Daten beziehen sich auf 2020).

Im Jahr 2020 führte die HAW Hamburg im Auftrag des Bezirksamtes und des Lenzsiedlung e.V. eine Befragung der Bewohner*innen zu ihren Bedarfen und ihrem Nutzungsverhalten im Hinblick auf die Angebote des Lenzsiedlung e.V. und der kooperierenden sozialen Einrichtungen (Lölsdorf et al. 2022). Aufgrund der Corona-Pandemie konnte die standardisierte Befragung nicht face-to-face an den Wohnungstüren stattfinden. Stattdessen wurde der Fragebogen ausgedruckt und mit einem frankierten Rückumschlag versehen an alle volljährigen, gemeldeten Bewohner*innen der Lenzsiedlung versandt. Alternativ bestand auch die Möglichkeit, per QR-Code an einer Online-Befragung teilzunehmen. Der Rücklauf betrug 5,3 Prozent, was einer Menge von 106 ausgefüllten Bögen entspricht. Neben Fragen zu den Angebotsbereichen des Lenzsiedlung e.V., zu

Informationsmöglichkeiten und aktiver Mitgestaltung von Angeboten wurden den Bewohner*innen Fragen zum Leben in der Lenzsiedlung gestellt. Als besonders aufschlussreich stellten sich die Antworten auf die offen gestellte Frage „Wenn Sie an das Leben der Bewohner in der Lenzsiedlung denken – welche Themen beschäftigen Sie oder Ihre Nachbarn am meisten?“ heraus. Die vielfältigen Antworten wurden geclustert und sechs Themenbereichen zugeordnet. Dabei stellte sich heraus, dass die häufigsten Nennungen den Bereich Wohnen betrafen und dem Zuständigkeitsbereich der Wohnungsunternehmen zugeordnet werden können. Die Antworten decken ein weites Spektrum in Bezug auf Wohnangelegenheiten ab, machen aber insgesamt die Unzufriedenheit sowie teilweise Hilflosigkeit vieler Befragten deutlich. Die Bandbreite der konkret benannten Punkte ist groß und reicht von der mangelnden Erreichbarkeit der Mitarbeitenden der Wohnungsunternehmen über den schlechten Zustand von Wohnungen, Treppenhäusern und Aufzügen sowie fehlende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bis hin zu Reparaturstaus. Teilweise wird die SAGA-GWG in diesen Zusammenhängen von den Antwortenden direkt benannt, meist wird aber keine genaue Zuweisung zu einer der beiden Vermietungsgesellschaften vorgenommen, so dass hier auch das Wohnungsunternehmen Bringezu Immobilien adressiert sein könnte. Am zweithäufigsten wurde das Thema Müll/Dreck mit Aussagen zu unsachgemäßer Müllentsorgung/-trennung, fehlender Sauberkeit im Innenhof der Siedlung und in den Treppenhäusern sowie zu Ratten, die in der Lenzsiedlung nicht ausreichend bekämpft werden (können), benannt. Die Zuständigkeit für diesen Bereich kann sowohl den Bewohner*innen selbst als auch den Vermietungsgesellschaften zugeordnet werden. Zwei weitere Themenbereiche, die die Bewohner*innen der Lenzsiedlung beschäftigen, sind Nachbarschaft und Kriminalität. Im Bereich Nachbarschaft wurden Streitigkeiten, Lärm und der Proporz von deutschstämmigen Bewohner*innen und Bewohner*innen mit anderem kulturellen Hintergrund benannt. Unter dem Themenbereich Kriminalität lassen sich Aspekte wie Diebstahl, Drogenhandel/-konsum und fehlendes Sicherheitsgefühl in der Siedlung zusammenfassen. Die Themen Müll/Dreck, Nachbarschaft und Kriminalität können insbesondere durch das Zusammenleben insbesondere auf engem Raum entstehen und gehören zu dem übergeordneten Thema nachbarschaftlicher Zusammenhalt. Alle vier von den Befragten benannten Themenbereiche weisen auf einen Bedarf in der Bewohnerschaft der Lenzsiedlung hin, dem durch ein verbessertes Sozialmanagement der Wohnungsunternehmen, auch in Kooperation mit Trägern der Sozialen Arbeit, begegnet werden könnte und sollte.

Lösungen?

Welche Möglichkeiten gibt es, die von den Mieter*innen geäußerten Bedarfe aufzugreifen? Wie kann die Zusammenarbeit zwischen den Wohnungsunternehmen und Sozialer Arbeit gestaltet werden? Inwieweit können auch Mieter*innen aktiv in mögliche Lösungen einbezogen werden?

Die im Zusammenhang mit der Bedarfsanalyse erhobenen Probleme der Mieter*innen im Bereich Wohnen umfasst sowohl individuelle Sorgen die eigene Wohnung betreffend wie Reparaturstaus und schlechte Erreichbarkeit von Mitarbeiter*innen als auch Mängel in Bezug auf den gesamten Gebäudekomplex wie defekte Fahrstühle und unzureichend vorhandene Fahrradstellplätze. Hier sind die Wohnungsunternehmen gefragt, im Sinne des Sozialmanagements den Mieter*innenservice anzupassen, Ansprachemöglichkeiten zu erleichtern, verlässlichere Dienste anzubieten und mehr Transparenz zu Planungsprozessen und Entscheidungen herzustellen. Eine Zusammenarbeit mit der lokalen Sozialen Arbeit des Lenzsiedlung e. V. bietet sich hier nicht an. Es besteht von Seiten des Vereins im Rahmen der allgemeinen Beratung höchstens die Möglichkeit, Mieter*innen vereinzelt im Kontakt mit dem Wohnungsunternehmen zu begleiten und zu unterstützen, um die Kommunikation zu erleichtern. Der Lenzsiedlung e. V. kooperiert in anderen Themenbereichen mit anderen Institutionen, die vor Ort regelmäßig z. B. Schuldner- oder auch Sozialberatung anbieten. Die Installation einer professionellen Mieter*innenberatung könnte den Mieter*innen zwar weiterhelfen, würde von den Wohnungsunternehmen ggf. aber nicht gut aufgenommen werden und die Zusammenarbeit an anderen Stellen beeinträchtigen.

Fraglich ist ebenfalls, inwiefern Gremien wie der Stadtteilbeirat die Bedarfe von Mieter*innen bearbeiten können, auch wenn sie ein Anliegen vieler sind. Zwar nehmen hier auch Vertreter*innen der Wohnungsunternehmen regelmäßig teil, so dass Problematiken, Bitten und Wünsche in diesem Rahmen an sie herangetragen werden können. Inwieweit dies aber zu Veränderungen beitragen kann, bleibt insbesondere bei der SAGA-GWG mit stark zentralisierten Unternehmensstrukturen offen. So kann bei der Bewohnerschaft schnell der Eindruck entstehen, dass „hier ja sowieso nichts passiert“ (Knabe 2020: 140). Dies könnte ein Grund sein, warum meist nur wenige Bewohner*innen am Stadtteilbeirat teilnehmen. Ein weiterer Grund könnte die übliche Zusammensetzung des Stadtteilbeirats sein, die eine Teilnahme von Personen in öffentlicher und überwiegend professioneller Rolle (unterschiedliche soziale Einrichtungen, Wohnungsunternehmen und Parteien) von mindestens achtzig Prozent aufweist, wie die regelmäßige Teilnahme einzelner Mitglieder des Teams der HAW Hamburg während der POMIKU-Projektlaufzeit zeigt. Dies nimmt deutlich Einfluss auf Interaktionsprozesse und kann für benachteiligte Personen ausgrenzend wirken.⁸

Eine Alternative, um die Probleme der Mieter*innen im Bereich Wohnen anzugehen, könnte die 2015 gegründete Mieter*innen-Initiative (Mieter-Ini) darstellen. Diese gründete sich aufgrund

⁸ Mehr zu Ausgrenzungsprozessen innerhalb des bürgerschaftlichen Engagements bei Munsch 2011, 2015.

der 2016 anstehenden Aufhebung der Sozialbindung von 800 SAGA-GWG-Wohnungen in der Lenzsiedlung; die Wohnungen der Bringezu Immobilien wurden zu diesem Zeitpunkt bereits ohne Sozialbindung vermietet. Anliegen der Mieter-Ini war es, Ängste der Mieterschaft in Bezug auf zukünftige Mieterhöhungen und sich ändernde Nachbarschaften durch höhere Mieten aufzugreifen und diesbezüglich mit der SAGA-GWG in den Dialog zu treten. Dazu eine der Initiator*innen der Mieter-Ini:

„Die Frage mit dem Geld [Miete] ist für viele obenauf gewesen und dann aber auch: Verändert sich da, wenn jetzt eine Wohnung frei wird, dann wird die Miete sehr viel teurer als für uns Bestandsmieter. Die werden dann ein bisschen aufgehübscht, die Wohnungen, und dann ganz teuer vermietet. Und wie verändert das dann eigentlich auch unsere Nachbarschaft? Kommen dann Leute mit größeren Vorurteilen, also Vorurteile gegen Migration? Wir haben hier sechzig Prozent Migranten. Kommen welche mit Vorurteilen gegen Familien mit vielen Kindern und, und, und. Da ist so ein Unsicherheitsfaktor.“

Die Mieter-Ini hat, nachdem die Fragen bzgl. der aussetzenden Sozialbindung geklärt waren, weitere Fragen und Anliegen von Mieter*innen gesammelt und diese gebündelt mit den Wohnungsunternehmen, vornehmlich der SAGA-GWG, geklärt. Weiter bestand das Angebot an die Wohnungsunternehmen, Informationen z.B. zu anstehenden Sanierungsarbeiten der SAGA-GWG per Sprachmittler*innen auch Mieter*innen zu vermitteln, die nicht ausreichend Deutsch sprechen. Die Aktivität der Mieter-Ini ist im Laufe der Zeit immer weiter zurückgegangen, was die Mit-Initiatorin wie folgt erklärt: „Eine Ini lebt davon, dass der Inhalt brodelt, und das tut er nicht immer.“ Dennoch wäre zu überlegen, inwieweit die Arbeit der Mieter-Ini reaktiviert und ggf. auch konzeptionell angepasst werden könnte, um den Mieter*innen Möglichkeiten zu bieten, mit ihren Belangen an die Wohnungsunternehmen heranzutreten. Hier wäre eine Zusammenarbeit mit dem Lenzsiedlung e.V. möglich, zumal eine Anbindung der Mieter-Ini an den Lenzsiedlung e.V. schon immer bestanden hat, indem dieser z.B. Räumlichkeiten für Treffen zur Verfügung stellte oder Informationen der Mieter-Ini in der Stadtteilzeitschrift veröffentlichte.

Neben Problematiken rund um das Thema Wohnen und den Mieter*innenservice benannten die Befragten der Bedarfsanalyse drei weitere Themenbereiche: Müll/Dreck, Kriminalität und Nachbarschaft. Bei allen drei Bereichen könnte ein erhöhter nachbarschaftlicher Zusammenhalt zu einer Lösung oder zumindest zu einer Verringerung der Problematiken beitragen, da sich Nachbar*innen, die in engerem Bezug zueinanderstehen, mehr für ihre Nachbar*innen und auch allgemein für ihr Quartier einsetzen (nebenan.de 2022). Den Ausbau nachbarschaftlichen Zusammenhalts können Wohnungsunternehmen und Soziale Arbeit gut gemeinsam angehen, da er im Interesse beider Seiten liegt.

Hier könnte über die derzeit gängige Zusammenarbeit der Finanzierung einzelner Projekte und Aktionen hinaus agiert werden. So könnte beispielsweise ein offenes Treffpunkt-Format für

Mieter*innen im Bürgerhaus des Lenzsiedlung e. V., wie es sich auch bei anderen Personengruppen bewährt hat, eingeführt werden, um nachbarschaftliche Kontakte zu stärken. Hier bestünde die Möglichkeit, die Mieter*innen oder Mitarbeiter*innen der Wohnungsunternehmen einzubinden, die sich regelmäßig als Ansprechpartner*innen zur Verfügung stellen oder Informationen geben könnten.

Punktuelle Angebote wie Feste und kleinere Aktionen im Sinne der Nachbarschaft, wie z.B. das jährlich stattfindende Nachbarschaftsfest, könnten ausgebaut werden, insbesondere auch im Innenhof der Lenzsiedlung. So können nachbarschaftliche Kontakte gefördert werden und damit auch ein wachsender Zusammenhalt in der Lenzsiedlung, was wiederum Rücksichtnahme und Bereitschaft zur persönlichen Klärung von Problemen steigern könnte.

Was wäre nötig, um diese oder ähnliche Maßnahmen zu initiieren? Zum einen müssten bei den Wohnungsunternehmen ein höheres Verantwortungsbewusstsein für das Wohlergehen ihrer Mieter*innen in Bezug auf deren Wohnumfeld erfolgen, mit der Konsequenz, dass ein auf die konkreten Quartiere abgestimmtes Sozialmanagement eingeführt und aufgebaut wird. Zum anderen müsste der Träger der Sozialen Arbeit, der Lenzsiedlung e. V., mit einem entsprechenden Auftrag für Quartiersmanagement im weitesten Sinne betraut sein, der ihn sowohl mit personellen als auch finanziellen Ressourcen ausstattet.

Fazit

Nimmt man als Ausgangsposition die Aussage von Gloor und Meier, dass Wohnungsunternehmen und Soziale Arbeit auf zwei unterschiedlichen Planeten angesiedelt sind (2010: 18), kann die bestehende Kooperation zwischen dem Lenzsiedlung e. V. und den beiden Wohnungsunternehmen in der Lenzsiedlung positiv bewertet werden. Dies ist v.a. der Stadtteilentwicklung in den 2000er Jahren und dem Quartiersmanagement durch die Lawaetz-Stiftung zu verdanken. Das Quartiersmanagement mit seinem vernetzenden Ansatz und entsprechendem professionellen Knowhow sowie die finanzielle Ausstattung des Stadtentwicklungsprogramms haben schnell zu sichtbaren Erfolgen und Verbesserungen für die Lenzsiedlung und ihre Bewohner*innen geführt, was bei den unterschiedlichen Akteuren sicher zum Willen zu einer fortdauernden Zusammenarbeit beigetra-

gen hat. Es ist bemerkenswert, dass es den Kooperationspartnern auch Jahre nach dem Auslaufen des Stadtteilentwicklungsprogramms und seiner Nachsorge gelingt, gemeinsam an einem Strang zu ziehen und so Aktionen und Projekte im Sinne der Bewohner*innen zu entwickeln und durchzuführen. Mit Blick auf die Bewohner*innen ist festzustellen, dass diese Probleme im Bereich des Mieter*innenservices und des nachbarschaftlichen Zusammenhalts wahrnehmen. Dementsprechend besteht offenbar ein höherer Bedarf an entsprechenden Maßnahmen als derzeit von den Wohnungsunternehmen und der Lenzsiedlung e. V. angeboten werden. Diese Situation könnte nur verbessert werden, wenn zum einen die Ressourcen der Lenzsiedlung e. V. erhöht und zum anderen die Wohnungsunternehmen im Bereich des Sozialmanagements strukturell anders aufgestellt würden. Dazu gehört ein höheres Verantwortungsbewusstsein für Mieter*innenbelange, das eine stärkere Mieter*innenorientierung nach sich zieht, die einen dezentralisierten, lokalen Mieter*innenservice und die Berücksichtigung quartiersspezifischer Charakteristika beinhaltet. Der Lenzsiedlung e. V. kann nur mit einem entsprechenden Auftrag und der dazugehörigen finanziellen, personellen und fachlichen Ausstattung umfassendere Arbeit im Sinne eines höheren nachbarschaftlichen Zusammenhalts anbieten. Diese wäre mit einem dauerhaften Quartiersmanagement vergleichbar, das aber von Seiten der Stadt nicht als notwendig betrachtet und dementsprechend auch nicht finanziert wird. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen ist somit keine große Lösung, sondern es sind maximal kleinere Aktionen und Projekte möglich, die die bereits bestehenden ergänzen.

Literatur

- Barandun, Katharina (Hg.) (2012) Partizipation in interkulturellen Siedlungen. Erfolg durch Väterbeteiligung. Zürich: Seismo Verlag.
- Beckmann, Frank, und Chantal Magnin (2013) Gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungswirtschaft. Ergebnisse einer Studie zu Selbstverständnissen von Unternehmen mit öffentlichen, genossenschaftlichen und kirchlichen Trägern. IfS Working Papers Nr. 1, Frankfurt am Main: Institut für Sozialforschung. Verfügbar unter: <https://www.ifs.uni-frankfurt.de/publikationsdetails/ifs-frank-beckmann-und-chantal-magnin-gesellschaftliche-verantwortung-in-der-wohnungswirtschaft.html?file=files%2FContent%2FPublikationen%2FIfS+Working+Papers%2FIfS-WP1-Beckmann-Magnin-Verantwortung-Wohnungswirtschaft.pdf&fileKey=61f38546999dd24c0010302bc97c5f8f> (abgerufen am 11.07.2022).
- Beuerle, Iris, und Sabina Petter (2007) Sozialmanagement in Wohnungsunternehmen. Hamburg: Hammonia-Verlag.
- Braun, André für die Lawaetz-Stiftung (2012) Abschlussbericht Nachsorge Lenzsiedlung. Hamburg: im Auftrag des Bezirksamts Eimsbüttel, der SAGA-GWG und der GbR Ute & Dr. Joachim Bringezu. Verfügbar unter: <https://www.lenzsiedlung.de/wp/wp-content/uploads/2020/09/Stadtteilentwicklung-Abschlussbericht-Nachsorge-2012-redu.pdf> (abgerufen am 19.08.2022).
- Daebeler, Andreas (2019) Lenzsiedlung in Eimsbüttel: Vom Hochhausghetto zum Vorzeigequartier. Kiekmo Hamburg, 18.06.2019 <https://kiekmo.hamburg/lenzsiedlung-in-eimsbuettel-vom-hochhausghetto-zum-vorzeigequartier-60063> (abgerufen am 27.06.2022).
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) (2012) Weiterentwicklung des Rahmenprogramms Integrierte Stadtentwicklung und Globalrichtlinie. Verfügbar unter: <https://www.hamburg.de/contentblob/3653392/41e1b385bdcff0d26406ef6596e270cf/data/download-weiterentwicklung-rahmenprogramm.pdf> (abgerufen am 19.08.2022).
- Gloor, Daniela, und Hanna Meier (2010) Bericht „Immobilienwirtschaft und Integration“. Im Auftrag des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO (Schweiz). Verfügbar unter: https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/15_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/immobilienwirtschaftundintegration.pdf.download.pdf/immobilienwirtschaftundintegration.pdf (abgerufen am 11.07.2022).
- Johann David Lawaetz-Stiftung (2022) Homepage. <https://www.lawaetz.de/> (abgerufen am 23.08.2022).
- Jorzick, Regine (o.J.) „Wir haben damals Verdichtung als Chance gesehen“. In: Lenzsiedlung e.V. (Hg.) Rakete. Ein Magazin über die Lenzsiedlung, S. 8-11.
- Knabe, Judith (2020) Aktivierung und Selbstorganisation: Ambivalenzen mobilisierender Stadtteilarbeit im Kontext Aufsuchender Sozialer Arbeit. In: Marc Diebäcker und Gabriele Wild (Hg.) Streetwork und Aufsuchende Soziale Arbeit im öffentlichen Raum. Wiesbaden: Springer VS, S. 133-149.
- Kurtenbach, Sebastian (2014) Sozialer Wandel deutscher Großwohnsiedlungen. In: Bund Heimat und Umwelt in Deutschland (Hg.) Stadt und Siedlung. Bonn: Bund Heimat und Umwelt Deutschland, S. 63-68.
- Lölsdorf, Diana, Katja Weidtmann, Astrid Wonneberger und Sabina Stelzig (2022) Bedarfsanalyse. Untersuchung der Bedarfe der Bewohner*innen der Lenzsiedlung im Hinblick auf die Angebote des Lenzsiedlung e.V. Verfügbar unter: <https://www.lenzsiedlung.de/veroeffentlichungen/behoerdliches/> (abgerufen am 05.08.2022).
- Netzwerk Hamburger Stadtteilbeiräte (Hg.) (o.J.) Nur mit uns (unveröffentlichtes Dokument).
- Mayer, Hans-Norbert (2011) Verstetigungskonzept für das Nachsorgegebiet Lenzsiedlung im Bezirk Eimsbüttel. Hamburg: im Auftrag des Bezirksamts Eimsbüttel (unveröffentlichtes Dokument).
- Munsch, Chantal (2015) Quartiersentwicklung – Ausgrenzung. In: Judith Knabe, Anne van Rießen und Rolf Blandow (Hg.) Städtische Quartiere gestalten. Kommunale Herausforderungen und Chancen im transformierten Wohlfahrtsstaat. Bielefeld: transcript, S. 41-54.

Munsch, Chantal (2011) Engagement und Ausgrenzung – theoretische Zugänge zur Klärung eines ambivalenten Verhältnisses. In: *Forschungsjournal Soziale Bewegungen* 3/2011, S. 48-55.

Nebenan.de (2020) Wirkungsbericht 2019. Verfügbar unter: https://magazin.nebenan.de/assets/main/downloads/nebenan_de_Wirkungs-bericht_2019.pdf?utm_source=nebenan&utm_medium=landingpage&utm_campaign=sir (abgerufen am 22.08.2022).

[o. Autor] (1994) Mitten in Eimsbüttel: Leben zwischen Ratten und Kakerlaken. *Eimsbüttler Wochenblatt* Nr. 26, 30.06.1994.

[o. Autor] (2005) Stadtteilbeirat engagiert sich. *Eimsbüttler Wochenblatt*, 28.07.2005.

[o. Autor] (2007) Eimsbüttel geht voran. *Eimsbüttler Wochenblatt* 22.02.2007.

Quaestio Forschung & Beratung (2016) Quartiersmanagement Soziale Stadt – Ein Ansatz für integriertes Handeln. Endbericht der Begleitforschung Städtebauförderung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/staedtebaufoerderung/Forschungsprogramme/So-zialeStadt/Projekte/Quartiersmanagement/endbericht-quartiersmanagement.pdf;jsessionid=0D6D14FF2EF3F7C29AF39951E9D2BEE5.live21323?_blob=publicationFile&v=1 (abgerufen am 29.06.2022).

Remy, Dieter (2017) Stadtteilarbeit als Strategie von Wohnungsgesellschaften. In: *vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung* 4/2017. S. 198-200.

SAGA-GWG (2022) Homepage. <https://www.saga.hamburg/> (abgerufen am 23.08.2022).

Stadtteilbüro Lenzsiedlung der Lawaetz-Stiftung (Hg.) (2007) Aktive Stadtteilentwicklung in der Lenzsiedlung 2000 bis 2006. Die Lenzsiedlung – die Queen Mary von Eimsbüttel. Hamburg: im Auftrag des Bezirksamts Eimsbüttel, Aktive Stadtteilentwicklung. <http://www.lawaetz.de/wp/wp-content/uploads/2015/03/Endbericht-Lenzsiedlung-komprimiert.pdf> (abgerufen am 23.08.2022).

Statistikamt Nord (2021) Sozialdaten des statistischen Gebiets 39010 (unveröffentlichte Daten). Hamburg.

Vitt, Carsten (2013) Der Architekt der Lenzsiedlung. *Elbe-Wochenblatt* vom 30.12.2013.

Weidemüller, Dagmar, und Klaus-Dieter Beißwenger (2015) Perspektiven grosser Wohnsiedlungen. Berlin: Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.

Wonneberger, Astrid, Diana Lölsdorf, Katja Weidtmann und Sabina Stelzig (2021) Der lange Schatten der Lenzsiedlung. Strategien zum Umgang mit Stigmatisierung in einer Großwohnsiedlung. *standpunkt : sozial* 2021/3. S. 38-54.

Die Autorin

Diana Lölsdorf, M.A., studierte Soziale Arbeit an der Fachhochschule Ostfriesland sowie Angewandte Familienwissenschaften an der Hochschule für Angewandte Wissenschaften (HAW) Hamburg. Nach langjähriger Leitungstätigkeit im Bereich frühkindliche Bildung arbeitete sie von 2018 bis 2022 als wissenschaftliche Mitarbeiterin der HAW Hamburg im BMBF-Forschungsprojekt POMIKU (postmigrantisches Familienkulturen) und promoviert aktuell zum Thema Bildungs- und Erziehungspartnerschaften in Kindertagesstätten.

 diana.loelsdorf@haw-hamburg.de