

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Baugemeinschaften in Hamburg

Stellungnahme des Senats

zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 30. Mai 2018:

„Stadtplanung von heute für die Stadtentwicklung von morgen (IV):

**Baugemeinschaften als Anker einer integrierten
und sozial stabilen Quartiersentwicklung stärken“**

(Drucksache 21/13087)

und zugleich Stellungnahme des Senats

zum Ersuchen der Bürgerschaft vom 13. Dezember 2018:

**„Neue Baugemeinschaftsförderung in Hamburg
– Kleingenossenschaften ein solides Fundament geben“**

(Drucksache 21/15410)

I.

Anlass und Zielsetzung

Baugemeinschaften vereinbaren die individuellen Wohnwünsche ihrer Mitglieder mit dem Ziel, eigenständig und dennoch in einer Gemeinschaft zu leben. Mit innovativen Konzepten und neuen Wohnideen leisten sie einen Beitrag zur Belebung und Stabilisierung von Quartieren und für die Stadtentwicklung insgesamt. Wie viele Hamburger Wohnungsunternehmen mit sozialer Ausrichtung handeln auch Baugemeinschaften regelmäßig inklusiv und sind oftmals Vorreiterinnen und Vorreiter in ökologischen und nachhaltigen Ansätzen. Hamburg hat dies früh erkannt und unterstützt und fördert daher seit nunmehr fast 30 Jahren das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen. Damit sind Baugemeinschaften neben insbesondere Genossenschaften und SAGA wichtige Partner für die Etablierung sozialer Werte im Hamburger Wohnungsbau.

In über 2.600 fertiggestellten Wohnungen stellen Baugemeinschaften besondere Wohnqualitäten bereit. Gemeinschaftliches Wohnen bietet eine urbane Antwort auf die Singularisierung der Gesellschaft, die bei Auflösung traditioneller Familienbande und einer zunehmenden Vereinzelung und auch Vereinsamung neue Lebensformen bietet. Vor diesem Hintergrund wird mit dieser Wohnform auf die Bedürfnisse reagiert, in Nachbarschaft und Gemeinschaft generationenübergreifend zu leben. Diese Form der Gemeinschaft wird in Hamburg, wie auch beispielsweise in vielbeachteten Projekten in Zürich und Wien, in verdichteter Weise umgesetzt und ermöglicht bei Baugemeinschaften gleichzeitig Individualität und Mitbestimmungsmöglichkeiten.

Baugemeinschaften weisen meist ein großes Engagement und eine starke Identifikation mit ihrem Projekt und dem Umfeld auf. Als Bauherrinnen und Bauherren sind die Mitglieder in den gesamten Entwick-

lungsprozess ihres Vorhabens involviert und auch nach Fertigstellung durch die Selbstverwaltung im Projekt integriert, wodurch eine intensive Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern am Wohnungsbau ermöglicht wird. Neben der Gemeinschaftsbildung im eigenen Haus wird regelhaft auch der Kontakt zur Nachbarschaft aktiv betrieben, sei es durch gezielte Angebote und Aktivitäten der Gruppenmitglieder oder die Bereitstellung des Gemeinschaftsraumes für die Nutzung durch das Quartier. Neben den etablierten Wohnungsunternehmen leisten die Gruppen so einen wichtigen Beitrag, Quartiere nachhaltig zu stabilisieren und können früh eine Akzeptanz von neuen Wohngebieten stärken.

Baugemeinschaften haben u. a. auch innovative und klimafreundliche Projekte, die heute zum Standard im Wohnungsbau geworden sind, als Vorreiterinnen und Vorreiter vorangetrieben, z. B. in Form von autofreiem Leben oder durch ökologische Gebäude. Wie auch andere sozial orientierte Wohnungsmarktakteure integrieren Baugemeinschaften darüber hinaus Menschen mit Behinderungen und Geflüchtete in ihre Projekte; sie sind familienfreundlich und vereinen heterogene Altersgruppen. Durch die Integration besonderer Personengruppen mit Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt oder durch die Kooperation mit spezialisierten Trägern leisten gemeinschaftliche Wohnprojekte somit auch einen sozialen Beitrag für die integrierte Stadtentwicklung und somit für die Vielfalt in Hamburg. Im öffentlich geförderten Wohnungsneubau streben Baugemeinschaften häufig eine langjährige Belegungsbindung an, so dass der mietpreisgebundene Wohnungsbestand für unterschiedliche Personengruppen langfristig gesichert ist.

Im Jahr 2003 wurde die Unterstützung von Baugemeinschaften durch die Stadt mit der Einrichtung der Agentur für Baugemeinschaften und durch ein eigenes Wohnraumförderprogramm für genossenschaftliche Baugemeinschaften institutionalisiert. Seitdem arbeitet die Agentur auch mit einem gewachsenen und etablierten Netzwerk von professionellen Beteiligten zusammen. Zahlreiche Projekte in genossenschaftlichem oder individuellem Eigentum wurden seither – überwiegend auf städtischen Grundstücken – fertiggestellt. Die Unterstützung und die Förderung von Baugemeinschaften durch Hamburg sind somit bereits weitreichend und oftmals beispielgebend für andere Städte und Kommunen im In- und Ausland.

Die wachsende Stadt und der daraus resultierende erforderliche Wohnungsbau stellt die Entwicklung von Baugemeinschaftsprojekten vor neue Aufgaben. Im Zuge der großen Stadtentwicklungsvorhaben wie z. B. in Oberbillwerder und Wilhelmsburg werden große Flächenangebote den Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und der SAGA angeboten, aber auch

hohe Anteile eigens für Baugemeinschaften bereitgestellt. Ein solches Angebot für gemeinschaftliche Wohnformen adressatengerecht zu entwickeln und erfolgreich zu vergeben, stellt im Vergleich zum bisherigen Grundstücksangebot der Stadt eine neue Größenordnung und eine besondere Herausforderung dar. Gleichzeitig besteht die Chance, die Vielfalt an Baugemeinschaften zu erhöhen und in die Breite zu bringen, somit auch neue Zielgruppen an dieser Wohnform partizipieren zu lassen. Ziel ist, eine Förderung von Projekten quer durch die Gesellschaft zu erreichen.

Die Rahmenbedingungen für sozial orientierten Wohnungsbau, aber auch für Baugemeinschaften werden daher stetig weiter entwickelt und durch neue Instrumente ergänzt. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat diesen Erfordernissen bereits im September 2017 Rechnung getragen und die „Projektgruppe für die Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten in den großen Entwicklungsgebieten“ innerhalb der Agentur für Baugemeinschaften eingerichtet. Durch die Projektgruppe werden die neuen Aufgaben strukturell und organisatorisch gesteuert, um die bestehenden Verfahren und Unterstützungsstrukturen strategisch weiterzuentwickeln, die Bedingungen der Wohnraumförderung für Baugemeinschaften zu optimieren sowie das große anstehende Flächenangebot – gemeinsam mit den städtischen Entwicklungsgesellschaften – operativ zu vermarkten. Mit dem zukünftigen großen Grundstücksangebot in den neuen Entwicklungsgebieten entsteht nunmehr die Chance, dass gemeinschaftliche Wohnformen einen größeren Beitrag leisten und als sogenannte Anker in der Quartiersentwicklung noch stärker an Bedeutung gewinnen.

II.

Maßnahmen zur Stärkung von Baugemeinschaften als Teil einer integrierten und sozial stabilen Quartiersentwicklung

In Hamburg werden Baugemeinschaften kontinuierlich berücksichtigt, indem dieser Zielgruppe ein eigenes Flächenangebot bei städtischen Entwicklungsvorhaben bereitgestellt und auch bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern eingefordert wird. Auf diese Grundstücke können sich ausschließlich bei der Agentur für Baugemeinschaften registrierte Gruppen bewerben. Über ein eigenständiges Auswahlverfahren, das als reines Konzeptverfahren mit qualitativen Kriterien ausgestaltet ist, werden die Baugemeinschaften ausgewählt.

Insgesamt wurden seit 1990 bis Ende 2018 mit Unterstützung der Stadt und durch die Agentur für Baugemeinschaften 2.621 Wohnungen in 114 Baugemeinschaftsprojekten in Hamburg fertiggestellt.

16 Projekte mit knapp 400 Wohnungen befinden sich aktuell im Bau, weitere 25 Baugemeinschaften haben eine Anhandgabe erhalten und planen ihre Projekte mit ca. 650 weiteren Wohnungen.

Baugemeinschaften soll in den großen Stadtentwicklungsgebieten ein Anteil von bis zu 20 Prozent der Wohnungsbauflächen bereitgestellt und damit ein großes Angebot unterbreitet werden.

1. Städtebauliche Integration der Flächenangebote für Baugemeinschaften in den neuen Entwicklungsgebieten

Hamburg verfolgt bei der Realisierung von neuen Stadtentwicklungsvorhaben das Ziel einer Stadt für alle. Bei der Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke werden daher verschiedene Eigentumsformen berücksichtigt und in der Regel der Anteil von einem Drittel des Geschosswohnungsbaus als geförderter Mietwohnungsbau umgesetzt. Zudem wird angestrebt, verschiedene Wohnformen in einem Gebiet zu berücksichtigen, um so verschiedenen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Wohnbedarfen adäquate Wohnungsangebote bereitzustellen.

Bei der weiteren Entwicklung der großen Stadtentwicklungsvorhaben bedarf es einer Strategie, um auch die Baugemeinschaftsprojekte in den verschiedenen Eigentumsformen sinnvoll zu verteilen und einzubinden. Dabei wird der Anteil städtischer Grundstücke für geförderte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in Form von Baugemeinschaften individuell nach Prüfung der Sozialstruktur und Definition der Ziele einer Quartiersentwicklung (inklusive Aufteilung Verkauf/ Erbbaurecht) festgelegt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den genossenschaftlichen Baugemeinschaften, die derzeit einen Anteil von rund 60 Prozent der bestehenden Projekte ausmachen.

In den vergangenen Jahren wurden bedeutende Grundstücksanteile in den Neubaugebieten Kleine Horst, Parkquartier Friedrichsberg, Mitte Altona, HafenCity und Pergolenviertel an Baugemeinschaften vergeben. Auch aktuell sind in den neuen großen Stadtentwicklungsvorhaben in Hamburg Flächenanteile pauschal für Baugemeinschaften über Wettbewerbe, Funktionspläne und Vereinbarungen vorgemerkt, die nach Entwicklungsfortschritt und nachfrageorientiert an die Zielgruppe vermarktet werden sollen:

Vorhaben	Bezirk/ Stadtteil	Geplante Wohnungen (WE) insgesamt	Potenzielle Wohnungen (WE) für Baugemeinschaften
Elbinselquartier	Hamburg-Mitte/ Wilhelmsburg	ca. 2.000 WE	bis zu 400 WE
Spreehafenviertel	Hamburg-Mitte/ Wilhelmsburg	ca. 1.000 WE	bis zu 200 WE
Wilhelmsburger Rathausviertel	Hamburg-Mitte/ Wilhelmsburg	ca. 1.300 WE	bis zu 260 WE
Mitte Altona 2. Bauabschnitt	Altona/ Altona-Nord	ca. 1.900 WE	bis zu 380 WE
Holstenareal	Altona/ Altona-Nord	ca. 1.300 WE	bis zu 260 WE
Trabrennbahn Bahrenfeld	Altona/ Bahrenfeld	ca. 1.350 WE	bis zu 270 WE
Oberbillwerder	Bergedorf/ Billwerder	ca. 7.000 WE	bis zu 1.400 WE
Fischbeker Reethen	Harburg/ Neugraben-Fischbek	ca. 2.000 WE	bis zu 100 WE
Gesamt:		ca. 17.850 WE	bis zu 3.270 WE

In Abhängigkeit von den Rahmenbedingungen des jeweiligen Standortes und der Eignung eines Entwicklungsvorhabens für die Bedarfe von Baugemeinschaften als auch nach Abschätzung der zu erwartenden Nachfrage wird dieser Anteil jedoch individuell festgelegt. Neben diesem Flä-

chenangebot werden Baugemeinschaften auch weiterhin einzelne Grundstücke in bestehenden Quartieren sowie im Hamburger Osten entsprechend des Leitbildes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ angeboten. Bei städtischen Vorhaben wird dazu in einer Gesamtbetrachtung geprüft, ob eine

Vermarktung des jeweiligen Grundstücks für Baugemeinschaften wohnungspolitisch, städtebaulich und wirtschaftlich sinnvoll ist.

1.1 Grundstücksauswahl für Baugemeinschaften

Wie geförderte und freifinanzierte Wohnungsbauvorhaben können auch Baugemeinschaftsprojekte in verschiedenen städtischen Lagen und Bautypologien realisiert werden. Daher werden dieser Zielgruppe möglichst Grundstücke in Lagen unterschiedlicher Qualität sowohl in eingestreuter Form als auch an geeigneten Standorten in zusammenhängenden Strukturen bereitgestellt. Ziel bei der Auswahl von Grundstücken für Baugemeinschaften – wie auch beispielsweise bei Grundstücken für die SAGA – ist es, die planerischen Schnittstellen und Abstimmungen mit weiteren Bauherrinnen und Bauherren möglichst zu minimieren. Dadurch werden die Umsetzung der Vorhaben für die Gruppen erleichtert, die meist wenig Erfahrung im Bausektor haben, und die Kosten reduziert. Sind mehrere Baugemeinschaften in einem Block untergebracht, ist die Möglichkeit gegeben, wirtschaftliche Vorteile zu generieren, indem Bauleistungen gemeinsam vergeben oder die Betriebskosten von Gemeinschaftseinrichtungen auf eine größere Anzahl an Haushalten verteilt werden. Zudem können Baugemeinschaftsprojekte verstärkt Konzepte entwickeln und Angebote bereitstellen, die auch dem Umfeld zu Gute kommen und die Nachbarschaftsbildung sowie Quartiersidentität fördern. Hiervon profitieren auch wiederum andere Wohnungsunternehmen.

1.2 Austausch und Vernetzung zum Thema Baugemeinschaften

Als starkes Netzwerk hat sich seit 2005 die Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB) in Hamburg entwickelt, bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern von Baubetreuern, Genossenschaften, der Hamburgischen Architektenkammer, der Hamburgischen Investitions- und Förderbank AöR (IFB), sozialen Trägern sowie von Fachbehörden, Bezirksämtern und städtischen Gesellschaften. Das Forum diskutiert regelmäßig unter Federführung der Agentur für Baugemeinschaften alle Aspekte rund um diese Zielgruppe, vertritt deren Belange und stößt Weiterentwicklungen gemeinsam an. Für die Begleitung der großen Stadtentwicklungsvorhaben wurde in 2018 ein separater Arbeitskreis der KORB gegründet, in dem Maßnahmen sowie Entwicklungen für Baugemeinschaften in den Gebieten intensiver diskutiert werden.

Zudem bestehen die im jährlichen Wechsel stattfindenden Wohnprojektetage und Baugemein-

schaftsforen, auf denen sich regelmäßig mehrere hundert Interessierte zielgerichtet informieren und sich Gruppen vorstellen. Auch auf der jährlich stattfindenden Messe „Tag des Eigenheims“ der IFB sowie auf besonderen Veranstaltungen, wie beispielsweise dem Harburger Baugemeinschaftstag zur lokalen Aktivierung von Interessierten, wird über das städtische Angebot für Baugemeinschaften und die Rahmenbedingungen informiert. Nicht zuletzt bietet die Agentur für Baugemeinschaften Beratungsangebote für Baugemeinschaftsgruppen an, wodurch sie auch aktuelle Anforderungen und Bedürfnisse von Baugemeinschaften erfassen und nach Möglichkeit in Verfahrensabläufe integrieren kann.

Neue Stadtentwicklungsvorhaben werden in Hamburg regelhaft und frühzeitig durch intensive Informations- und Beteiligungsformate für die Bürgerinnen und Bürger begleitet, die natürlich auch möglichen Interessierten von Baugemeinschaften offenstehen. Darüber hinaus werden auch Interessenvertreterinnen und Interessenvertreter der Baugemeinschaften – insbesondere die Baubetreuer – gezielt angesprochen und wie die der SAGA, Genossenschaften und privaten Wohnungsunternehmen in formalisierte Prozesse eingebunden, wie dies zum Beispiel im Rahmen des wettbewerblichen Dialoges für Oberbillwerder der Fall gewesen ist.

2. Förderung für Baugemeinschaften

Hamburg stellt eine attraktive Wohnraumförderung für verschiedene Zielgruppen und Investoren zur Verfügung. Als Ergänzung zu den Förderprogrammen des Mietwohnungsneubaus im 1. und 2. Förderweg wird seit 2003 ein eigenes Förderprogramm für Baugemeinschaften bereitgestellt. Diese Förderung wird über die Agentur für Baugemeinschaften beantragt und durch die IFB abgewickelt. Genossenschaftliche Baugemeinschaften werden mit zinsgünstigen Darlehen und attraktiven Zuschüssen gefördert und gehen im Gegenzug eine Mietpreis- und Belegungsbindung ein. Der Bindungszeitraum beträgt bei Baugemeinschaften regelhaft 20 Jahre, optional kann eine 30-jährige oder seit 2019 auch eine 40-jährige Bindung gewählt werden. In Hamburg organisieren Baugemeinschaften sich aktuell in der Regel wie folgt:

- In der ursprünglichen Form der Kleingenossenschaft gründen die Gruppen eigens für ein Vorhaben eine Objektgenossenschaft oder realisieren ihr Vorhaben unter dem Dach einer Projektträgergenossenschaft. Die Mitglieder zeichnen als Genossen somit Anteile und erhalten ein dauerhaftes Nutzungsrecht.

- Seit Ende der 1990er Jahre entstehen Baugemeinschaften auch in Form von Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs), bei denen jeder Haushalt Eigentümerin bzw. Eigentümer seiner eigenen Wohnung sowie eines Anteil am Gemeinschaftseigentum wird.
- Seit 2005 setzen Baugemeinschaften ihre Projekte oft auch in Kooperation mit bestehenden Traditionsgenossenschaften um, die hierbei den Großteil des für das jeweilige Vorhaben notwendigen Eigenkapitals bereitstellen. Hier regeln die Parteien die Rechte und Pflichten über einen Kooperationsvertrag. Diese Kooperation kann auch mit gemeinnützig anerkannten Stiftungen oder einer Körperschaft öffentlichen Rechts eingegangen werden.

Mit dem Wohnraumförderprogramm für Baugemeinschaften wird ein differenziertes Förderangebot für gemeinschaftliche Bauvorhaben bereitgestellt. In diesem Segment werden bereits seit längerem auch Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen und Gemeinschaftsräume gefördert, die das individuelle Zusammenleben innerhalb der Projekte unterstützen. Die Förderung beinhaltet abweichend von den anderen Förderprogrammen im Mietwohnungsneubau mehrere Fallgruppen mit unterschiedlichen Einkommensgrenzen nach dem Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetz und gestaffelten Miethöhen. Dadurch können Haushalte mit heterogenen Einkommen gemeinsam ein Projekt realisieren.

Da die Zusammensetzung der Baugemeinschaften schon in der Planungsphase feststeht und sich nach den individuellen Bedarfen der Gruppen richtet, wird in dieser Förderung kein fester Wohnungsschlüssel vorgegeben. Dies bedeutet, dass Baugemeinschaften frei in der Wahl der Haushaltsgrößen sind und die Wohnungen individuell nach ihrem Konzept planen können.

2.1 Förderung für kleingenossenschaftliche Baugemeinschaften

Möglichst die Hälfte aller Baugemeinschaftsgrundstücke soll an kleinere Genossenschaften vergeben werden. Seit 1990 wurden rund 30 Prozent der fertiggestellten Baugemeinschaftsprojekte in dieser Eigentumsform realisiert, weitere 30 Prozent in Kooperation mit Bestandsgenossenschaften. Die steigenden Grundstückspreise und Baukosten stellen insbesondere für geförderte Kleingenossenschaften häufig ein Problem dar, da sie üblicherweise weniger finanzstark als Eigentümerbaugemeinschaften oder Baugemeinschaften in Kooperation mit Bestandsgenossenschaften sind und ihre Mitglieder die Eigenkapitalbeiträge für die geförderten Bauvorhaben oft-

mals nur schwer aufbringen können. Da die Haushalte als Voraussetzung für den Bezug einer Wohnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau Einkommensgrenzen einhalten müssen und dadurch über ein begrenztes Einkommen verfügen, sind hier die Spielräume hinsichtlich einer Erhöhung des Eigenkapitals gering. Durch die Entwicklung der Kosten wurde die Wirtschaftlichkeit und Finanzierung von kleingenossenschaftlichen Baugemeinschaften zunehmend erschwert. Diese Ausgangslage erforderte eine Verbesserung der Wohnraumförderung für Kleingenossenschaften sowie eine Anpassung in der Liegenschaftspolitik, um den steigenden Grundstückspreisen zu begegnen und die Finanzierung der Projekte auskömmlicher zu gestalten. Daher wurden in dieser Legislaturperiode wesentliche Schritte zur Verbesserung der Förderung umgesetzt.

Im Jahr 2016 wurden bereits mehrere Förderverbesserungen für kleingenossenschaftliche Projekte eingeführt, die zum Ziel haben, die Bereitstellung des Eigenkapitalbedarfs der Baugemeinschaftsmitglieder zu erleichtern:

- So dürfen seitdem bis zu einem Fünftel der Haushalte innerhalb eines Projektes die Einkommensgrenze um mehr als 100 Prozent überschreiten (Fallgruppe 4). Dadurch wird das Solidaritätsprinzip der Gruppen unterstützt, indem Haushalte mit höherem Einkommen größere Genossenschaftsanteile zeichnen und damit diejenigen mit weniger Einkommen entlasten. Die Baugemeinschaften erhalten im Rahmen der Förderung für die Wohnungen dieser Haushalte keinen laufenden Aufwandszuschuss. Die Miete für Haushalte in der Fallgruppe 4 wird damit nicht gefördert.
- Bei der Förderung von Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende (WA-Wohnungen) besteht die Wahlmöglichkeit, einen laufenden Zuschuss über den Bindungszeitraum oder einen einmaligen Zuschuss in Höhe des Barwertes zu Beginn des Projektes mit der Verpflichtung zur Mietenbindung zu erhalten, wodurch der Eigenkapitalbedarf abgedeckt wird.
- Die IFB leitet seither das „KfW-Wohneigentumsprogramm Genossenschaftsanteile“ (Nr. 134) durch. Das Programm richtet sich an Privatpersonen und finanziert in Hamburg den Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbstgenutzte Genossenschaftswohnung bei geförderten Baugemeinschaften in Form einer Kleingenossenschaft bis maximal 25.000 Euro. Die einzelnen Mitglieder einer Kleingenossen-

schaft können damit die Förderung zur Finanzierung von Genossenschaftsanteilen, also des Eigenkapitalanteils, in Anspruch nehmen. Insgesamt sind 22 Anträge seit der Einführung (2017: 9 Anträge, 2018: 13 Anträge) mit einem durchschnittlichen Darlehensvolumen von rund 19.000 Euro positiv entschieden worden. Das Programm wird daher fortgeführt.

Im Jahr 2018 wurde die IFB-Förderung für das Segment der Kleingenossenschaften weiter gestärkt und an die bestehenden Handlungsanforderungen angepasst. Dabei wurden – wie in allen Förderrichtlinien zum Mietwohnungsneubau – unterjährig die laufenden Zuschüsse aufgrund gestiegener Baukosten erhöht und damit die Wirtschaftlichkeit von Projekten verbessert. Zudem sind die Einkommensgrenzen im geförderten Wohnungsbau generell angehoben worden, wodurch auch die Fallgruppen in der Baugemeinschaftsförderung Haushalte mit höheren Einkommen zulassen. Um die Einbindung von vordringlich wohnungsuchenden Haushalten zu verbessern, wurde für die Vorfinanzierung von Genossenschaftsanteilen für Mietwohnungen mit WA-Bindungen ein neues Förderprogramm von der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration entwickelt, das durch die IFB umgesetzt wird.

2.2 Aktuelle Förderverbesserungen für Baugemeinschaften

Mit dem Förderprogramm Baugemeinschaften im Jahr 2019 sind die generellen Verbesserungen in der Neubauförderung der Förderrichtlinien zum Mietwohnungsneubau, die in der Drucksache 21/16076 „Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2019 und 2020“ dargestellt sind, auch auf Baugemeinschaften übertragen worden. Diese umfassen unter anderem die Erhöhung der Förderung als Ausgleich für steigende Baukosten, den Wegfall der IFB-Verwaltungsgebühr, die Einführung eines laufzeitabhängigen Einmalzuschusses je Wohnung sowie die Anhebung der Zuschüsse und Darlehen für mehrere Förderbausteine (z.B. beim Ankauf privater Grundstücke, für die Errichtung von Stellplätzen oder Kompaktwohnungen). Neben diesen generellen Verbesserungen umfasst die Baugemeinschaftsförderung in 2019 zusätzliche Neuerungen:

- Baugemeinschaften können nunmehr zusätzlich zu der 20- und 30-jährigen optional eine 40-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung wählen. Durch längere Förderzeiten können die Baugemeinschaften in der Regel die Wirtschaftlichkeit ihrer Vorhaben verbessern.

- Durch eine Einkommensüberprüfung und Mietanpassung in Intervallen von fünf anstatt zehn Jahren erfolgt eine schnellere Anpassung der laufenden Zuschüsse an die geänderten wirtschaftlichen Verhältnisse betroffener Haushalte. Zudem erfolgt eine erhöhte soziale Treffsicherheit bei der Belegung und der Miethöhe der Wohnungen von Baugemeinschaften.
- In der Förderung besteht eine größere Flexibilität, um besondere Wohnkonzepte zu ermöglichen, die von den Grundrissvorgaben abweichen. Zudem können bei Verzicht auf individuelle Wohnfläche größere Anteile an Gemeinschaftsfläche realisiert werden. Damit wird eine erhöhte Vielfalt von Projekten ermöglicht sowie der Innovations- und Gemeinschaftscharakter von Baugemeinschaften unterstützt.
- Der laufende Zuschuss für WA-Wohnungen wird von vormals 0,50 Euro/m² Wohnfläche auf 2,00 Euro/m² Wohnfläche deutlich erhöht und damit die Einbindung vordringlich wohnungsuchender Haushalte – wie auch im 1. Förderweg – besser unterstützt.
- Es wird möglich, in einem Baugemeinschaftsprojekt auch frei finanzierte Wohnungen zu errichten, um damit verstärkt Baugemeinschaftsprojekte mit einer noch besser durchmischten Einkommensstruktur und zugleich Vielfalt zu ermöglichen. Der Anteil frei finanzierter Wohnungen darf maximal 50 Prozent aller Wohnungen und zusätzlich maximal 50 Prozent der Wohnfläche betragen.

Damit wird dem Bürgerschaftlichen Ersuchen 21/15410 „Neue Baugemeinschaftsförderung in Hamburg – Kleingenossenschaften ein solides Fundament geben“ entsprochen: Das Förderprogramm für Baugemeinschaften wurde im Hinblick auf die Belange von Kleingenossenschaften überarbeitet. Die Finanzierung der geänderten Rahmenbedingungen ist im Haushaltsplan 2019/2020 im Einzelplan 6.1, Produktgruppe 287.11 Wohnen, Kontenbereich Kosten für Transferleistungen und durch Artikel 3 Nr. 1 und 2, Artikel 4 Nr. 1, Artikel 5 Nr. 6, 7 und 8 Haushaltsbeschluss 2019/2020 gewährleistet.

Darüber hinaus zeigen andere rechtliche Konstruktionen, dass auch sie in der Lage sein können, in Selbstorganisation Gemeineigentum an Haus und Grund zu schaffen, das langfristig und zur Selbstnutzung gesichert wird. Dabei wird durch die Wohnraumförderung bezahlbarer Wohnraum insbesondere für Menschen mit niedrigem Einkommen hergestellt. Dies entspricht den grundlegenden Zielen der Unterstützung von

Baugemeinschaften in Hamburg. Daher wird geprüft, ob neben den bisher möglichen Genossenschaften, gemeinnützigen Stiftungen und Körperschaften öffentlichen Rechts weiteren Rechtsformen ein Zugang zum städtischen Grundstücksangebot für Baugemeinschaften und zum Förderprogramm für Baugemeinschaften ermöglicht werden kann und wie in diesen Projekten der dauerhafte Erhalt der Grundprinzipien rechtlich bzw. grundbuchlich abgesichert und gewährleistet werden kann.

3. Bereitstellung von Grundstücken im Erbbaurecht

Durch die Bereitstellung städtischer Grundstücke für alle Wohnungsunternehmen im Erbbaurecht entfällt auch für Baugemeinschaften die Verpflichtung, den Grundstückskaufpreis zu Beginn des Projektes zu entrichten. Gerade für die Finanzierung von Baugemeinschaften bedeutet dies eine signifikante Senkung des Eigenkapitalbedarfs. Damit wird ein wesentliches Investitionshemmnis für eigenkapitalschwache Baugemeinschaften im Rahmen von Kleingenossenschaften beseitigt.

In Hamburg sollen Grundstücke zukünftig zunehmend im Erbbaurecht vergeben werden. Mit der Vergabe städtischer Grundstücke im Erbbaurecht bleibt der Stadt zudem der Einfluss auf die bauliche Entwicklung zur Sicherung sozialpolitischer Zielsetzungen langfristig erhalten. Im Jahr 2018 wurde der Erbbauzins für Wohngrundstücke auf Grund des gesunkenen Kapitalmarktzinssatzes auf 2,0 Prozent des Bodenwerts p.a. abgesenkt. Dies hat zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung des Erbbaurechtes in Hamburg geführt und stellt seitdem in der Regel eine Alternative zum Grundstückserwerb für sozial orientierte Bauherinnen und Bauherren wie Baugemeinschaften dar.

4. Entwicklung neuer Konzepte für Baugemeinschaften

Für die erfolgreiche Vergabe des steigenden Grundstücksangebotes sind neue Konzepte und verbesserte Strukturen für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu entwickeln. Zusätzlich sollen Anreize geschaffen werden, die weitere Interessierte ansprechen. Da Baugemeinschaften als Selbstnutzer ihr Projekt realisieren und sich damit von anderen Investoren unterscheiden, wird eine stärkere Einbeziehung der Baugruppen in anstehenden Qualifizierungsverfahren verfolgt und das inhaltliche Konzept einer Baugemeinschaft berücksichtigt. Somit erfolgt das Qualifizierungsver-

fahren in der Regel erst nach der Auswahl einer Gruppe im Zuge der Anhandgabe, um insbesondere die Kosten für die Bewerbergruppe niedrig zu halten.

4.1 Neue Verfahren für Baugemeinschaften

Mit dem steigenden Grundstücksangebot steigt auch die Anzahl der umzusetzenden Vergabeverfahren. Für die Vermarktung in den großen Entwicklungsquartieren werden daher die bestehenden Auswahl- und Vergabeverfahren für Baugemeinschaften konsequent vereinfacht, ohne dabei den etablierten Weg zur Wahrung des Mehrwerts und der Qualität von Baugemeinschaften zu verlassen.

Neben der Reduzierung des Aufwandes werden neue Bausteine in einer Art Baukasten entwickelt, durch die eine Entwicklung verschiedener Formen von Baugemeinschaften unterstützt und die jeweiligen Ziele einer Quartiersentwicklung gefördert werden. Dabei werden die Anforderungen und Erfordernisse von Baugemeinschaften antizipiert und darauf mithilfe der Bausteine, die individuell in die Verfahren integriert werden können, flexibel reagiert.

- Beispielsweise sollen Baugemeinschaftsprojekte mit einem besonderen sozialen Schwerpunkt durch zielgerichtete Beratungsleistungen und der verstärkten Vernetzungsmöglichkeit, z. B. mit sozialen Trägern, Unterstützung erfahren.
- Auch für die Entwicklung von Projekten, in denen eine Nutzungsmischung mit Wohnen und Arbeiten verfolgt wird, sollen Unterstützungs- und Vernetzungsstrukturen geschaffen werden, um innovative und gemeinschaftliche Konzepte umsetzen zu können.
- Die Entwicklung innovativer Projekte kann im Einzelfall durch eine Reduzierung der Vorgaben bei der Planung unterstützt und so eine freie Entfaltung individueller Konzeptideen ermöglicht werden.
- Ebenso soll die Entwicklung von Synergien unter den Projekten und in Zusammenarbeit mit anderen Wohnungsunternehmen verstärkt gefördert werden, die durch eine abgestimmte Nutzung gemeinschaftlicher Flächen und wohnverträglicher Nutzungen (wie beispielsweise Coworking Spaces, eine gemeinsame Werkstatt, Sporträume oder Bibliothek) entstehen können.
- Lokal Aktive sollen durch Bottom-up-Prozesse angesprochen und die Konzeptideen von Baugemeinschaften (Call for Ideas, Call for Projects) aufgegriffen werden. Ähnliche Prozesse

waren auch prägend für die genossenschaftlichen Projekte in Zürich, die von Personen aus den Quartieren initiiert und durch eigene innovative Ideen des gemeinschaftlichen Lebens entwickelt wurden.

- Um die Demografiefestigkeit der betreffenden Quartiere noch weiter zu verbessern, können Synergien zwischen Baugemeinschaften und am Standort geplanten Wohn- und Betreuungskonzepten (z.B. gemeinsame Raumnutzung, Dienstleister vor Ort, Gründung einer Auftraggeber-Gemeinschaft zur Pflege älterer Bewohnerinnen und Bewohner) genutzt bzw. geeignete Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden.
- Bei der Umsetzung von regulären, ausgewählten Konzeptausschreibungen können sich Baugemeinschaften bereits heute mit professionellen Partnerinnen und Partnern in einem Konsortium gemeinsam auf ein ausgeschriebenes, größeres Baufeld bewerben. Dabei wird abweichend vom etablierten Verfahren für Baugemeinschaften ein Gebotspreis von den Bieterinnen und Bieterern erwartet. Um dieses Modell effektiver und erfolgreicher für Baugemeinschaften zu gestalten und den Zusammenschluss mit Genossenschaften und anderen Wohnungsunternehmen zu verbessern, sollen Unterstützungs- und Vernetzungsstrukturen als besondere Verfahrensbausteine etabliert werden, die zum Beispiel zielgerichtete Informationsveranstaltungen oder Workshops beinhalten.
- Auch soll in ausgewählten Lagen zur Aktivierung der Nachfrage oder bei besonderen Ausgangslagen die Umsetzung eines Gebotspreisverfahrens wie bei regulären Konzeptausschreibungen auch für Baugemeinschaften geprüft werden. Dabei sind die Auswirkungen für die in der Regel mit wenig Erfahrung im Bausektor ausgestatteten Gruppen zu berücksichtigen und das Risiko zu minimieren.
- Zudem werden Verfahren geprüft, welche die regulierte Auswahl von Grundstücken für Baugemeinschaften beinhalten. In Betracht kommt unter anderem, ein größeres Grundstück einem Zusammenschluss mehrerer Gruppen zu überlassen, auf dem diese dann ihre Konzepte individuell umsetzen können.

Parallel zu den Verfahren werden die Auswahlkriterien angepasst, die stets transparent für die Bewerber dargestellt werden. Mit den Kriterien wird auf die jeweiligen Verfahren und Ziele für eine Flächenentwicklung reagiert, so dass besondere

Anreize für eine Projektentwicklung gesetzt werden können.

4.2 Neue Modelle für Baugemeinschaften

Für die erfolgreiche Entwicklung der Quartiere sollen zusätzlich zu den bestehenden Eigentumsformen neue Modelle von Baugemeinschaften etabliert werden, wodurch die Spielräume für die Konzeptentwicklung vergrößert, eine erweiterte Zielgruppe mit neuen Ideen für diese Wohnform angesprochen und damit das Innovationspotenzial von Baugemeinschaften erhöht werden.

- Für die Beschleunigung der Projektentwicklung von Baugemeinschaften wird die Zusammenarbeit mit professionellen Partnerinnen und Partnern geprüft, um Interessierte, die weniger Zeit für ausgiebige Gruppenprozesse aufbringen können und dennoch in selbstgewählter Nachbarschaft leben wollen, die Mitgliedschaft in einem Wohnprojekt zu ermöglichen. Ähnliche Kooperationen werden teilweise bereits mit Bestandsgenossenschaften umgesetzt und können auch mit städtischen Gesellschaften forciert werden. Dabei können verschiedene Planungsleistungen durch Dritte vorbereitet und von den Mitgliedern genutzt beziehungsweise ausgewählt werden, beispielsweise in Form eines Katalogs von zur Auswahl stehenden Wohnungs- und Gebäudetypen.
- Wie in einer durchmischten Stadt beabsichtigt, trägt die Mischung aus Wohnen und Arbeiten zu einem lebendigen und attraktiven Quartier bei. Auch bei Baugemeinschaftsprojekten soll eine Nutzungsmischung verstärkt in den Fokus gestellt und Projekte gefördert werden, bei denen eine gewerbliche Nutzung durch die Mitglieder selber geschaffen oder durch die Kooperation mit Gewerbebetrieben und weiteren Partnern umgesetzt wird (wie zum Beispiel ein Café, Coworking Spaces, Büros oder Praxen, Sportnutzung).
- Auch die Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten in dem Segment des mietpreisreduzierten Wohnungsbaus über zielgerichtete Ausschreibungen wird geprüft. Die Mitglieder einer Gruppe können in freifinanziertem Wohnraum mit einer begrenzten Miete leben. Dadurch sollen Zielgruppen erreicht werden, deren Einkommen oberhalb der Fördergrenzen liegen, die jedoch keine hohen Mieten zahlen können.

Für alle Modelle gilt, dass in der Projektentwicklung stets Synergien zwischen den Baugemeinschaften und auch mit anderen sozial orientierten Wohnungsunternehmen ermöglicht werden sol-

len. Diese können sich über gemeinsame inhaltliche Konzeptbausteine ergeben, wie große Gemeinschaftsflächen, Carsharing-Angebote oder die energetische Gebäudeausstattung und -versorgung.

5. Erweiterung der Zielgruppen für Baugemeinschaften

Ein besonderes Augenmerk liegt zudem auf dem Ziel der Steigerung der Nachfrage und der damit einhergehenden Erweiterung der Zielgruppen für Baugemeinschaften. Dabei soll der Kreis der Interessierten für gemeinschaftliche Wohnformen in die Breite gebracht und über das aktuell aktive Baugemeinschaftsklientel hinaus erweitert werden.

5.1 Kontaktbörse für Baugemeinschaften zur besseren Vernetzung

Die Gruppenfindung von Baugemeinschaften erfolgte bisher hauptsächlich über privates Engagement einzelner Mitglieder. Auch das Beratungsangebot der Agentur für Baugemeinschaften richtet sich ausschließlich an registrierte Baugemeinschaftsgruppen, so dass einzelne Interessierte auf eigenes, intensives Handeln angewiesen sind. Zukünftig werden Unterstützungsstrukturen für die Gruppenbildungsprozesse geschaffen und auch verstärkt Öffentlichkeitsarbeit durch die Stadt betrieben, die zielgerichtet auf das Potenzial für Baugemeinschaften aufmerksam macht.

Mit der Kontaktbörse für Baugemeinschaften etablierte die Agentur für Baugemeinschaften im Frühjahr 2019 ein neues Format, das sich an einzelne Interessierte und noch Mitglieder suchende Gruppen richtet. Monatliche Veranstaltungen dienen als Treffpunkt zum Austausch, Kennenlernen und Vernetzen. Durch eine Moderation wird die Gruppenbildung angeregt, während zusätzlich Informationen zu verschiedenen Themen rund um Baugemeinschaften sowie Grundstücksangebote bereitgestellt werden. Parallel dazu wurde ein Internetportal eingerichtet, welches das analoge Informations- und Kennenlernangebot unterstützt und als digitale Plattform für die Vernetzung dient. Die neu gebildeten Gruppen erhöhen die Nachfrageseite und können sich dann als neue Baugemeinschaften auf das Grundstücksangebot bewerben.

5.2 Öffentlichkeitsarbeit und Vermarktung

Hamburg betreibt eine Informations- und Kommunikationsstrategie zum Thema Baugemeinschaften, die gezielt das gemeinschaftliche Wohnen bewirbt und die Bekanntheit dieses Wohnangebotes weiter erhöhen soll. Neben dem regelmäßigen Informationsangebot über den Internetauftritt

der Agentur für Baugemeinschaften wurden bereits im Jahr 2017 besondere öffentlichkeitswirksame Maßnahmen umgesetzt. Mit dem Baugemeinschaftspreis 2017 wurden verschiedene Projekte dargestellt und ausgewählte Preisträger ausgezeichnet. In der zugehörigen Dokumentation wird die Vielfalt von Baugemeinschaften in Hamburg vorgestellt. Zudem haben im Zuge der Fachtagung „Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften – Engagement und Herausforderungen“ im September 2017 rund 100 Expertinnen und Experten sowie Akteurinnen und Akteure aus Hamburg, dem Bundesgebiet und Österreich über die besondere soziale Rolle von Baugemeinschaften, aber auch die vorhandenen Herausforderungen diskutiert. In der Tagungsdokumentation werden die Ergebnisse dargestellt und die Handlungsempfehlungen zusammengefasst.

Für die weitere Öffentlichkeitsarbeit im Zuge der neuen Stadtentwicklungsvorhaben beabsichtigt Hamburg als wesentlichen Baustein, eine stadtweite Image- und Marketingkampagne zum Thema Baugemeinschaften zu starten, in der diese Wohnform beworben wird.

Aufbauend auf dieser Öffentlichkeitsarbeit und auch der Kontaktbörse wird ein gezieltes Standortmarketing für die neuen Stadtentwicklungsvorhaben umgesetzt. Darin werden insbesondere die individuellen Eigenheiten, Stärken und Standortvorteile der einzelnen Gebiete ins Blickfeld gerückt. Naturverbundenes Wohnen in den Fischbeker Reethen oder zentrumsnahes urbanes Wohnen in Wilhelmsburg sprechen dabei differenzierte Zielgruppen auch innerhalb von Baugemeinschaften an. Um Kommunikation und Vermarktung auf differenzierten Kommunikationskanälen sowie mit Hilfe von Multiplikatoren zu unterstützen, stimmen sich die Stadt und die Entwicklungsgesellschaften regelmäßig ab.

6. Fazit – Stärkung von Baugemeinschaften in Hamburg

Durch die Unterstützung der Stadt sowie einer aufmerksamen und stetigen Anpassung der Wohnraumförderung sind die in Hamburg bestehenden Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau im Allgemeinen kontinuierlich verbessert worden. In diesem Kontext ist auch die Ausgangslage für Baugemeinschaften mit ihren individuellen Anforderungen bereits gut. Von zahlreichen Akteurinnen und Akteuren auf dem Wohnungsmarkt wird das Segment Baugemeinschaften unterstützt und geschätzt. Wie andere sozialorientierte Wohnungsmarktakteure tragen sie erfahrungsgemäß zur Schaffung und Erhaltung sozial

stabiler Bewohnerstrukturen und Quartiersentwicklungen neben dem öffentlich geförderten und freifinanzierten Wohnungsbau bei und können besondere Impulse in der Nachbarschaft setzen. Dies findet durch die Bereitstellung eines großen Grundstücksangebots in den neuen Entwicklungsgebieten zukünftig Anerkennung. Dabei nehmen die genossenschaftlichen Baugemeinschaftsprojekte eine bedeutende Rolle ein, da sie gemeinschaftliches Eigentum entwickeln, langfristig soziale Ziele verfolgen und durch eigenverantwortliche Entscheidungsstrukturen die Mitglieder aktiv beteiligen. Durch die verstärkte Bestellung von Erbbaurechten und die Verbesserung der Wohnraumförderung wird insbesondere die Wirtschaftlichkeit von Kleingenossenschaften verbessert.

Für die erfolgreiche Entwicklung des anstehenden großen Grundstücksangebots werden die Verfahren für Baugemeinschaften vereinfacht und auf die Eigenheiten und Anforderungen der Gruppen angepasst sowie neue Modelle von Projekten, beispielsweise eine noch stärkere Kooperation mit professionellen Partnerinnen und Partnern, erprobt. Begleitet durch eine stadtweite Öffentlichkeitsarbeit und durch individuelle Vermarktungskonzepte für die einzelnen Stadtentwicklungsvorhaben werden die Grundstücke

adressatengerecht vermarktet. Mit der Einrichtung des neuen Formates der Kontaktbörse für Baugemeinschaften wird Interessierten eine neue Anlaufstelle bereitgestellt, um Mitstreiterinnen und Mitstreiter für neue Gruppen zu finden.

Gemeinsam mit relevanten Akteurinnen und Akteuren entwickelt die Stadt kontinuierlich Lösungen für aktuelle Handlungsanforderungen und stößt neue Prozesse an. Die Interessen von Baugemeinschaften werden aktiv in die Beteiligungsprozesse zur Entwicklung neuer Vorhaben einbezogen und die Zielgruppe über vielfältige und speziell ausgerichtete Veranstaltungen regelmäßig über Entwicklungen und Möglichkeiten zur Projektentwicklung in Hamburg informiert. Durch das im bundesweiten Vergleich einzigartige Angebot werden Baugemeinschaften in Hamburg so zukünftig neben der qualitativen auch eine verstärkte quantitative Rolle in der Stadtentwicklung einnehmen und als Teil einer integrierten und sozialen Entwicklung Nachbarschaften prägen.

III.

Petitum

Der Senat beantragt, die Bürgerschaft wolle von den Ausführungen in dieser Drucksache Kenntnis nehmen.