

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 13. Dezember 2018 „Haushaltsplan-Entwurf 2019/2020, Einzelplan 6.1, „Wohnstifte stärken und zukunftsfähig machen – Potenziale für Nachverdichtung identifizieren“ (Drucksache 21/15409)

1. Anlass

Mit der am 13. Dezember 2018 beschlossenen Drucksache 21/15409 (im Folgenden „Bürgerchaftliches Ersuchen“) hat die Bürgerschaft den Senat ersucht,

1. für die Finanzierung der Personalkosten einer Koordinierungsstelle für Hamburger Wohnstifte aus bestehenden konsumtiven Ermächtigungen des Einzelplans 6.1 im Zeitraum von 2019 bis einschließlich 2022 insgesamt 252.700 Euro (im Jahr 2019: 36.100 Euro sowie in den Jahren 2020, 2021 und 2022: jeweils 72.200 Euro) zur Verfügung zu stellen;
2. im Einzelplan 6.1, Aufgabenbereich 287 „Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung“ eine zusätzliche Stelle Tarifbeschäftigte/Tarifbeschäftigter E 13 befristet für die Dauer der Tätigkeit der Koordinierungsstelle für Hamburger Wohnstifte auszuweisen;
3. zu prüfen, inwiefern ein neuer rechtlicher Rahmen für die Immobiliensituation der Wohnstifte

geschaffen werden kann, um die Beleihbarkeit der Grundstücke herzustellen;

4. der Bürgerschaft bis Ende des Jahres 2022 über die Ergebnisse zu berichten.

Der Senat berichtet mit den nachstehenden Ausführungen.

2. Stellungnahme

Der Senat hat dem Bürgerchaftlichen Ersuchen folgend in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung ab 1. Oktober 2019 und befristet bis Ende 2022 eine Koordinierungsstelle Wohnstifte eingerichtet.

Zentrales Ziel der Koordinierungsstelle war es, die vielfältigen Hamburger Wohnstifte (im Folgenden synonym zu Wohnstiftungen) mit unterschiedlichen koordinierenden Maßnahmen darin zu unterstützen, weiterhin langfristig preiswerte Wohnungen für Haushalte mit niedrigem Einkommen zu wirtschaftlich nachhaltigen Bedingungen in Hamburg anzubieten. Dies bezog sich sowohl

auf Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von Bestandswohnungen als auch auf den Neubau von Wohnungen. Damit sollten das langjährige hohe Engagement der Wohnstifte und der sozial nachhaltige Stiftungszweck so unterstützt werden, dass diese auch weiterhin möglich sind.

Hierzu hat zunächst eine gutachterliche Bestandsaufnahme der Hamburger Wohnstifte stattgefunden, um daraus anschließend konkrete Maßnahmen abzuleiten zur Verbesserung der Rahmenbedingungen, zur Unterstützung und um bis zum Ende der Projektlaufzeit 2022 selbstständige Vernetzungs- und Beratungsstrukturen zu etablieren. Diese können dazu beitragen, die Hamburger Wohnstifte und ihren Beitrag zur Wohnraumversorgung in Hamburg weiter zu sichern und gegebenenfalls auszubauen.

2.1 Gutachten zur Lagebeschreibung Hamburger Wohnstifte

Mit dem Gutachten wurde das Berliner Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (kurz: IfS) beauftragt. Das Gutachten zur Lagebeschreibung diente der Darstellung des „Status Quo“ der Hamburger Wohnstifte Anfang 2020 sowie der Herausforderungen und bisherigen Lösungsansätze der Wohnstifte. Mit diesem Gutachten wurde der Wohnungsbestand von Wohnstiften in Hamburg erstmals umfangreich und systematisch erfasst. Das Gutachten wurde im Juli 2020 fertiggestellt und veröffentlicht¹⁾.

Mit dem Gutachten wurden 101 Hamburger Wohnstifte identifiziert, die über Wohnungsbestände an 134 Standorten verfügen. Etwa zwei Drittel der ermittelten Hamburger Wohnstifte haben sich an der Lageerhebung mittels standardisierten Fragebogens beteiligt, wodurch Daten für über 7.800 Wohnungen erfasst wurden.

Demnach stellt sich die Situation der Hamburger Wohnstifte Anfang 2020 zusammenfassend wie folgt sehr vielfältig dar.

2.1.1 Finanzielle Situation

Über 60 Prozent der teilnehmenden Wohnstifte verwalten sich selbst, und über drei Viertel der Wohnstifte schätzen ihre wirtschaftliche Lage als „eher gut“ oder „sehr gut“ ein. Etwa ein Fünftel beurteilt ihre wirtschaftliche Lage als „eher schlecht“ oder „schlecht“. Jedoch lassen die Daten auch den Schluss zu, dass viele Wohnstifte künftig vor Herausforderungen stehen, weil Erträge sinken. Fast 20 Prozent der Wohnstifte gaben an, keine finanziellen Rücklagen zu bilden.

Die Daten zeigen, dass die Wohnungen mehrheitlich von älteren Miethaushalten bewohnt werden.

Der mittlere durchschnittliche Mietpreis (nettokalt) lag bei etwa 7,00 Euro/m² für normale Wohnungen und etwa 8,50 Euro/m² für Service-Wohnungen. Die Spanne der Mietpreise ist dabei groß. Die Einnahmesituation der Stiftungen ist somit sehr breit gefächert.

2.1.2 Zustand der Gebäude

Die Gebäude der Wohnstifte weisen eine heterogene Baualtersstruktur auf. Mit rund einem Drittel überwiegen Gebäude der Baualtersklasse 1970 bis 1989. Wenig sind die Baualtersklassen 1919 bis 1949 vertreten. Rund 20 Prozent der erfassten Gebäude wurden vor 1919 errichtet. Viele Gebäude dürften zum Zeitpunkt des Gutachtens und in naher Zukunft Sanierungen oder Modernisierungen benötigen.

Viele der traditionellen Wohnstifte und Wohnstiftensembles stehen unter Denkmalschutz – von den in der Befragung beschriebenen Standorten an 23 Standorten insgesamt 45 Gebäude.

Die überwiegende Mehrheit der Standorte verfügt entweder über normale Wohnungen oder Service-Wohnungen. Nur vier Standorte stellen ausschließlich Wohneinrichtungsplätze zur Verfügung.

Die überwiegende Mehrheit der erfassten Standorte verfügte zum Zeitpunkt der Erfassung durch das Gutachten über 3.264 Wohnungen klassifiziert nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) §45 und weiteren 3.160 Wohnungen Service-Wohnungen nach Wohn- und Betreuungsbauverordnung (WBBauVO). An vier Standorten standen zusätzlich Wohneinrichtungen mit insgesamt 1.432 vollstationären Pflegeplätzen nach WBBauVO zur Verfügung.

Bezüglich der Größe der Wohnungen überwiegen deutlich Ein-Zimmer-Wohnungen. Große Wohnungen (vier Zimmer und mehr) sind eher selten.

2.1.3 Kostenmietrecht

Die Wohnstifte nehmen auf Grund ihres gemeinwohlorientierten Stiftungszwecks vielfach Förderung für den sozialen Wohnungsbau in Anspruch. Wurde die aktuell laufende Förderung bereits vor dem Beginn der 2000er Jahre bewilligt, unterliegt sie auch heute noch dem sogenannten Kostenmietrecht.

¹⁾ Siehe im Transparenzportal: https://daten.transparenz.hamburg.de/Dataport.HmbTG.ZS.Webservice.GetRessource100/GetRessource100.svc/a5040b93-bf91-4e13-838d-7964432d3a1f/Akte_WWSB671.710-500_200.100.pdf

Im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde auf unterschiedliche Teilaspekte des Kostenmietrechts hingewiesen, wenn es um die Sanierung oder Modernisierung von Wohnungsbeständen geht.

2.1.4 Instandsetzung, Modernisierungen und zukünftige Baumaßnahmen

Die letzte größere Instandsetzung lag bei 40 Prozent der Gebäude der Auskunft gebenden Wohnstifte zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung bereits mindestens 20 Jahre zurück. Ein Erfordernis neuer Instandsetzungen könnte insbesondere bei den elf Prozent der Gebäude vorgelegen haben, die zuletzt vor 1985 saniert wurden.

An der Hälfte aller Standorte bestand ein Modernisierungsbedarf. Für einige Standorte waren Modernisierungen in den nächsten fünf Jahren geplant. Letztlich lag 2020 für gut ein Drittel der Standorte mit Modernisierungsbedarfen noch keine Planung vor. Bezogen auf den Modernisierungsbedarf wurde von den Gutachtern nach Themen gefragt. Das Ergebnis zeigte, dass der Bedarf für energetische Modernisierung am häufigsten genannt wurde, während konkrete Pläne für Modernisierungen in den kommenden fünf Jahren am häufigsten auf die Herstellung von Barrierefreiheit abzielten. Eine Reihe von Wohnstiften stand nach eigenen Angaben vor besonderen bautechnischen Herausforderungen, zumeist hinsichtlich energetischer Ertüchtigung und Modernisierung der Haustechnik.

Fast ein Drittel der teilnehmenden Wohnstifte plante Anfang 2020 einen Neubau. An einigen Standorten waren in jüngerer Vergangenheit bereits Neubauten entstanden. Ein Potenzial für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude wurde für knapp ein Viertel der Standorte gesehen.

Für zukünftige Baumaßnahmen gaben die Wohnstifte an, überwiegend Eigenkapital einsetzen zu wollen, teilweise aber auch ergänzend Förderung in Anspruch nehmen zu wollen.

2.1.5 Wohnstifte auf Grundstücken der Freien und Hansestadt Hamburg

An 63 Standorten waren die an der Befragung teilnehmenden Wohnstifte Eigentümer der Grundstücke. Für 24 Standorte wurde angegeben, nicht Eigentümer zu sein. In über der Hälfte dieser Fälle befindet sich das Grundstück im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH). In weiteren Fällen handelt es sich um kirchliches Grundstückseigentum.

2.1.6 Weitere Erkenntnisse aus dem Gutachten

Neben den beschriebenen und weiteren Erkenntnissen für die Arbeit der Koordinierungsstelle in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat das Gutachten Beispiele für individuelle Bau- oder Umbaumaßnahmen unterschiedlicher Wohnstifte exemplarisch zusammengestellt. Die Sammlung zeigt, dass es verallgemeinerbare Vorbilder gibt, die auch anderen Wohnstiften für ihre jeweiligen Neubau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben weiterhelfen können.

Das Gutachten machte ebenfalls deutlich, dass ein Beratungsbedarf von über 50 Prozent der Wohnstifte geäußert wurde. Die meisten von ihnen gaben Bedarfe für mehrere inhaltliche Themen an. Am häufigsten wurde Bedarf in Bezug auf aktuelle Förderprogramme und Finanzierungsinformationen angegeben. Einige Wohnstifte wollten zudem aktiver werden (z.B. in Neubau und Modernisierung) und wünschten sich hierfür allgemein mehr Unterstützung.

Ergänzend zum Gutachten hat die Koordinierungsstelle den direkten Kontakt zu Wohnstiften gesucht, die sich nicht am Gutachten beteiligten und die nicht an Informationsveranstaltungen der Koordinierungsstelle teilgenommen und auch sonst keinen Kontakt mit ihr aufgenommen haben, sowie auch zu jenen (soweit bekannt), die zum damaligen Zeitpunkt nicht in Interessenvertretungen organisiert waren. Ziel der Ansprache war insbesondere herauszufinden, ob sie Hilfestellungen durch die Koordinierungsstelle benötigten. Die Koordinierungsstelle hat im Zeitraum Oktober 2020 bis Juli 2021 auf verschiedenen Wegen (per Brief, E-Mail oder Telefon) den Kontakt zu 20 identifizierten weiteren Wohnstiften gesucht. Im Ergebnis hatten wenige der erreichten Wohnstifte konkrete Bedarfe, teilweise konnten weitergehende allgemeine Informationen gegeben werden. Mehrere Wohnstifte, die zuvor keinen Kontakt zur Koordinierungsstelle hatten, haben später an Informationsveranstaltungen der Koordinierungsstelle teilgenommen, für ein Wohnstift mit verschiedenen Herausforderungen wurde der Kontakt zur Wohnungsbaukoordinatorin initiiert.

2.2 Unterstützungsangebote der Koordinierungsstelle

Aus den Ergebnissen des Gutachtens sowie den eigenen Recherchen der Koordinierungsstelle bei den Hamburger Wohnstiften ergaben sich die Handlungsfelder für die Arbeit der Koordinierungsstelle Wohnstifte. Es wurden unterschiedliche Maßnahmen bis Ende 2022 umgesetzt, über

die im Folgenden zusammenfassend berichtet wird.

2.2.1 Kontakte zu Stakeholdern – Vernetzung

Seit 2019 hat die Koordinierungsstelle Wohnstifte mit verschiedenen kombinierten Maßnahmen das Wissen bei Vorständen und Verwaltungen von Wohnstiften verbreitert hinsichtlich Förderangeboten, Stiftungsrecht u.v.m. sowie die Vernetzungs- und Beratungsstrukturen für einen langfristigen Wissenstransfer zwischen den Hamburger Wohnstiften gestärkt. Damit wurden auch mögliche Überlegungen zur Umsetzung von Bauprojekten unterstützt bzw. angeregt.

Ziel war insbesondere, den Austausch von Wohnstiften untereinander oder mit anderen Wissensträgern zu ermöglichen. Durch den Austausch sollten die Wohnstifte Ansprechpartner für ihre unterschiedlichen Themen kennenlernen und gegebenenfalls Erfahrungen austauschen. Dies war ein vielfach genannter Wunsch und ein besonderes Anliegen des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte.

Hierzu wurde der Kontakt zu über zehn unterschiedlichen Wissensträgern und Interessenvertretungen aufgenommen (insbesondere Paritätischer Wohlfahrtsverband, Hamburger Bündnis für Wohnstifte, Bundesverband Deutscher Stiftungen). Diese wurden in Veranstaltungen der Koordinierungsstelle zusammengebracht (siehe unten). Auch nahm die Koordinierungsstelle an 12 externen Veranstaltungen teil. Darüber hinaus gab es weitere Gesprächsformate. So konnten Informationen über mögliche Herausforderungen von Wohnstiften aufgenommen und ein fachlicher Austausch ermöglicht werden. Die Durchführung dieser Maßnahmen war allerdings durch die langanhaltende pandemische Situation erschwert.

Parallel zur Arbeit der Koordinierungsstelle Wohnstifte haben sich im Oktober 2019 aus dem zivilgesellschaftlichen Engagement der Initiative „Perlen polieren“ Wohnstifte zum „Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ zusammengeschlossen. Das Bündnis von mittlerweile über 40 Hamburger Wohnstiften hat sich das Ziel gesetzt, die Existenz der Hamburger Wohnstifte zu sichern, sie in ihrer Vielfalt zu erhalten und zu erweitern. Im Zentrum des gemeinsamen Interesses stehen Kooperation und Informationsaustausch sowie die Weiterentwicklung der Wohnstifte z.B. durch die Errichtung neuer Stiftsbauten. Hierzu wurden Arbeitskreise gebildet und das Bündnis hat Sprecherinnen und Sprecher gewählt. Ein Beirat unterstützt die Arbeit. Zwei Mal im Jahr findet eine Mitgliederversammlung statt.

Dieser Zusammenschluss in einem gemeinsamen Bündnis ist bemerkenswert, weil es in der jahrhundertelangen Geschichte der Stiftungen in der Stadt dies so noch nicht gegeben hat. Gleichzeitig dokumentiert es das Interesse der Stiftungen, sich im Sinne des Gemeinwohls in dieser Stadt gemeinsam zum Thema Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung weiter zu engagieren.

Die Koordinierungsstelle Wohnstifte hat sich insbesondere zusammen mit der Sozialbehörde mit dem Bündnis zu vielen der hier beschriebenen Themen ausgetauscht.

2.2.2 Informationsangebote der Koordinierungsstelle

Seit 2020 hat die Koordinierungsstelle Wohnstifte in Zusammenarbeit mit verschiedenen Institutionen und Fachstellen wie der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) Informationsveranstaltungen zu den spezifischen Themen der Hamburger Wohnstifte durchgeführt. Des Weiteren gab es 2019 und 2022 im Rathaus zwei Empfänge für Hamburger Wohnstifte.

Allen Hamburger Wohnstiften wurden durch die Informationsveranstaltungen aktuelle Informationen zu den identifizierten spezifischen Fragestellungen angeboten.

Es nahmen im Durchschnitt Vertreterinnen und Vertreter von rund 15 Wohnstiften pro Informationsveranstaltung teil. Ziel war es, insbesondere den Wohnstiften niederschwellig Informationen anzubieten, die sich organisatorisch neu aufstellen wollten oder die schon länger keine baulichen Maßnahmen an ihren Wohnungsbeständen durchgeführt hatten. Die Informationsveranstaltungen konnten einen Überblick geben und die möglichen Ansprechpartner/innen bekannt machen. So wurden den Wohnstiften weitere einzel-fallbezogene Informationen für ihre spezifischen Fragestellungen ermöglicht. Zugleich konnten die teilnehmenden Wohnstifte andere Wohnstifte kennenlernen, mit ihnen in den Austausch treten und gegebenenfalls von den Erfahrungen beispielhafter Projekte profitieren oder Unterstützungsmöglichkeiten kennenlernen. Insofern waren diese Veranstaltungen in Kombination mit der Verweisberatung geeignet, die Etablierung von Strukturen oder Wissen zum gegenseitigen Austausch zu befördern.

Es gab 2020 bis 2022 folgende jeweils mindestens zweistündigen digitalen Veranstaltungen:

1. Hamburger Wohnraumförderung am 2. November 2020

In der Informationsveranstaltung wurden die Hamburger Wohnraumförderprogramme, ins-

- besondere zum Mietwohnungsneubau und zur Modernisierung von Mietwohnungen von der IFB vorgestellt und die Verfahren und Kombinationsmöglichkeiten erläutert.
2. Kostenmietrecht und Wohnraumförderung am 17. März 2021

Diese Veranstaltung befasste sich weiterführend mit den Kombinationsmöglichkeiten der Wohnraumförderung mit dem Kostenmietrecht. Es wurden zudem Fragen rund um das Thema Kostenmiete erörtert und durch die IFB weitere Erläuterungen gegeben sowie weitergehende Beratungsgespräche angeboten.
 3. Stiftungsrecht am 23. Juni 2021

Diese Informationsveranstaltung beleuchtete stiftungsrechtliche Fragen durch die Stiftungsaufsicht, insbesondere Satzungsfragen und Verfahrensweisen waren hier von Interesse. Des Weiteren gab es Gelegenheit zur Vorstellung von Interessensvertretungen und deren Beratungsangeboten.
 4. Denkmalschutz am 7. Juli 2021

Das Denkmalschutzamt stellte die Grundzüge des Denkmalschutzes in Hamburg und die praktische Seite der Denkmalpflege in den Innen- und Außenbereichen vor. Die IFB stellte die geeigneten Wohnraumförderprogramme vor, und es gab anschließend Vorträge zu unterschiedlichen erfolgreich umgesetzten Bauvorhaben.
 5. Immobilienbewirtschaftung am 16. August 2021

Bei dieser Informationsveranstaltung wurden Themen der Rücklagenbildung, Einnahmen- und Ausgabenprüfung sowie Aufwand von Stiftungsimmobilien erläutert und im gemeinsamen Austausch unterschiedliche Wege aufgezeigt. Thema war auch die Modernisierung von Immobilien verbunden mit den Themen der Finanzierung, Barrierefreiheit und Mieterkommunikation.
 6. Hamburger Wohnraumförderung am 28. Februar 2022

In der Informationsveranstaltung wurden die Hamburger Wohnraumförderprogramme zum Mietwohnungsneubau und zur Modernisierung von Mietwohnungen, insbesondere hinsichtlich der energetischen und barrierefreien Erhaltung von bestehenden Gebäuden, von der IFB vorgestellt und die Verfahren und Kombinationsmöglichkeiten erläutert.

Insgesamt seien alle Informationsveranstaltungen gewinnbringend gewesen, so die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Dabei sei insbesondere die Hamburger Wohnraumförderung sehr gut und umfangreich. Es wurden Kontakte zum weiteren konkreten Austausch zu den Themen Denkmalpflege und Stiftungsrecht geknüpft.

Als Weiterführung der Informationsveranstaltungen wurden zusätzlich vertiefende Fachgespräche teilweise auf Grund von Hinweisen des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte durchgeführt. Diese Gespräche wurden interessierten Wohnstiften von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen angeboten, um sich gemeinsam über ein konkretes Thema fachlich intensiv auszutauschen und neben allgemeiner Informationsvermittlung vor allem Handlungsmöglichkeiten der Wohnstifte sowie die spezifischen Instrumente und/oder Förderangebote zu betrachten. In 2022 wurden drei Fachgespräche durchgeführt:

1. Fachgespräch zur Versorgung vordringlich Wohnungssuchender am 8. April 2022

Ziel und Inhalt dieses Fachgesprächs war es, die Wohnstifte zum einen über die vielfältigen Instrumente der Stadt zu informieren, für die Versorgung dieser Zielgruppe mit Wohnraum zu werben und zugleich die Anwendung bzw. Nutzung der Instrumente für Wohnstifte zu erörtern, siehe auch Drucksache 21/18395. Es nahmen Vertreterinnen und Vertreter von 15 Hamburger Wohnstiften teil. Im Ergebnis seien die Instrumente vielfältig und gut zu nutzen, so die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Viele Wohnstifte würden bereits diese Gruppe am Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen, gleichwohl bei u.a. niedriger Fluktuation und teilweise restriktiven Vorgaben in der Stiftungssatzung kurzfristig keine deutlich zunehmende Inanspruchnahme erwartet werden könne.
2. Fachgespräch Nachverdichtung auf Grundstücken der Wohnstifte am 18. Mai 2022

Das Fachgespräch zu möglichen Nachverdichtungspotenzialen war geprägt von den vielfältigen Möglichkeiten zur Nachverdichtung von Wohnungsbau in bestehenden Strukturen. Hier nahmen Vertreterinnen und Vertreter von zehn Wohnstiften teil und informierten sich insbesondere über baurechtliche Möglichkeiten und Verfahrensweisen.
3. Das Fachgespräch zur Quartiersentwicklung am 9. Juni 2022

Am Fachgespräch zum Thema Quartiersentwicklung nahmen 13 Stiftungen sowie einige externe Fachleute im Stiftsquartier Eppendorf

teil. Zu Beginn gab es eine gemeinsame Betrachtung des Stiftsviertels. Vorgestellt wurden die Fördermöglichkeiten der FHH sowie bereits bestehende beispielhafte Quartiersinitiativen und -projekte. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer tauschten sich über die vorteilhafte Bedeutung von Vernetzung im Quartier für kleine und größere Wohnstiftungen aus und konnten im Gespräch Ideen und Informationen erfahren bzw. austauschen.

Insgesamt wurden von 2019 bis Ende 2022 somit elf Veranstaltungen durch die Koordinierungsstelle organisiert. Im Durchschnitt waren Teilnehmerinnen und Teilnehmer von 17 Wohnstiften bei den Veranstaltungen anwesend. Die pandemische Situation erforderte hierbei weitestgehend digitale Formate, die jedoch noch zu Beginn des Jahres 2020 nicht von allen Wohnstiften vollumfänglich genutzt werden konnten.

2.2.3 Verweisberatung

Die Hamburger Wohnstifte konnten sich an die Koordinierungsstelle wenden, um zu den Fragen der Barrierefreiheit bei Servicewohnanlagen, Neubau oder Modernisierung von Gebäuden, denkmalgerechten Modernisierungen sowie Fragen zur Stiftungssatzung die jeweils zuständige Fachdienststelle in der Hamburger Verwaltung kennenzulernen oder anderweitige Hilfestellungen oder Informationen zu erhalten.

Mit dieser sogenannten Verweisberatung wurde das langfristige Ziel verfolgt, Wohnstifte über einfache und vielseitige Kontaktmöglichkeiten zu ermutigen, sich mit ihren unterschiedlichen Anliegen an Fachleute zu wenden, Hilfe in Anspruch zu nehmen und ihre Vorhaben dadurch voranzubringen. Über die Verweisberatung der Koordinierungsstelle konnte somit individuell weitergeholfen werden.

Für alle Fragen der Wohnraumförderung wurden darüber hinaus bei der IFB gesonderte Ansprechpartner/innen aus dem Bereich Immobilienfinanzierung (Neubau und Modernisierung) benannt, an die sich die Hamburger Wohnstifte nunmehr direkt wenden können. Mit diesem zielgruppenspezifischen Angebot der IFB können Wohnstifte zu allen Fragen einer neuen oder bereits erhaltenen Förderung aus einer Hand passgenau zu ihren individuellen Fragestellungen beraten werden.

2.2.4 Wohnraumförderung

Die Hamburger Wohnraumförderprogramme wurden auf die Anwendbarkeit und hinsichtlich der

spezifischen Anforderungen von Wohnstiften überprüft.

Mit dem Wohnraumförderprogramm 2021/2022 wurden einige Anpassungen und Verbesserungen der Förderkonditionen eingeführt, die auch für Wohnstifte vorteilhaft sein können. Dies betrifft den Förderausgleich für gestiegene Baukosten, die Bemessung von Förderdarlehen und Zuschüssen für Bauvorhaben auf privaten Grundstücken, die verbesserte Förderung des barrierefreien Umbaus, die neue optionale Förderung von Backsteinfassaden sowie in bestimmten Fällen den finanziellen Ausgleich von Mehrkosten für Gestaltungsauflagen bei städtischen Grundstücken, siehe hierzu auch Drucksache 22/2973.

Mit Beginn des Programmjahres 2022 wurde das Förderprogramm zur energetischen Modernisierung von Mietwohnungen auf eine einmalige Zuschusszahlung statt der bisherigen laufenden Zuschüsse umgestellt, wodurch der Eigenkapitalbedarf der Gebäudeeigentümer bei der Finanzierung der Modernisierungsmaßnahme sinkt.

Es gibt etwa 40 Wohnstifte, die zusammen über rund 2.600 Wohnungen verfügen, deren Förderung noch nach dem Kostenmietrecht in den Jahren zwischen 1970 und 2002 bewilligt wurde. Durch eine Informationsveranstaltung der Koordinierungsstelle wurde über die Möglichkeiten der Förderung informiert und dabei auch auf die Kombination von Möglichkeiten früherer und noch laufender Förderung mit aktuellen Finanzierungs- und Förderangeboten sowie Beratungsangeboten der IFB hingewiesen.

2.3 Beleihbarkeit von Grundstücken

Die zuständige Fachbehörde hat entsprechend dem Petitum 3 des Bürgerschaftlichen Ersuchens geprüft, „inwiefern ein neuer rechtlicher Rahmen für die Immobiliensituation der Wohnstifte geschaffen werden kann, um die Beleihbarkeit der Grundstücke herzustellen“.

Einigen Wohnstiften ist es nicht ohne Weiteres möglich, Grundstücke als Sicherheit für Darlehen einzusetzen und darüber Baumaßnahmen zu finanzieren. Die Gründe hierfür sind vielfältig, wie das Gutachten und weitere Gespräche mit den Hamburger Wohnstiften zeigten.

Beispielsweise können Grundstücke noch durch vorherige Baufinanzierungen beliehen sein; manche dürfen nach den Vorgaben der Stifterinnen und Stifter nicht beliehen werden; oder die Grundstücke sind nicht im Eigentum des Wohnstifts, sondern wurden mittels Erbbaurechten für begrenzte Zeit von den Eigentümerinnen oder Ei-

gentümern verpachtet und sind damit abhängig von der Restlaufzeit des Erbbaurechts nur teilweise beleihbar. In anderen Fällen wurden die Grundstücke gegen ein symbolisches Entgelt um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert von der FHH zweckgebunden und zeitlich unbegrenzt für mildtätige Zwecke überlassen und sind daher ebenfalls nicht umfangreich beleihbar. Zu letzterer Fallkonstellation konnten acht Grundstücke unterschiedlicher Größe sicher identifiziert werden.

Hinzu kommen weitere Aspekte, die die Finanzierung von Baumaßnahmen beeinflussen können, aber nicht direkt mit den Grundstücken in Verbindung stehen. Hierzu gehören u.a. eine gegebenenfalls geringe Bonität des Wohnstifts, ein niedriges Mietniveau mit geringen Erträgen, laufende Wohnraumförderung, die baulichen Gegebenheiten oder das Baujahr und damit verbundene hohe laufende Kosten, hoher künftiger Bauaufwand oder auch Denkmalschutz-Auflagen.

Die Vielzahl möglicher Fallkonstellationen mit daraus folgenden unterschiedlichen Finanzierungssituationen entziehen sich schematischen Lösungen. Es sind vielmehr individuelle Anpassungen der Finanzierung je nach Bauvorhaben dann zu erarbeiten, wenn auf den Grundstücken bauliche Veränderungen vorgenommen werden sollen.

So berät die IFB bei allen Fragen der Förderung immer individuell und entsprechend den jeweiligen Besonderheiten der Wohnstifte und der beabsichtigten Neubauvorhaben oder Modernisierungen. Ziel ist dabei stets, ein tragfähiges Finanzierungskonzept zu erstellen und die jeweils geeignetste Förderung zu finden, beispielsweise durch die Umstellung älterer Förderungen auf neue Konditionen, mit Bindungsverlängerungen, Zusatzsicherheiten, Ergänzungsdarlehen und Bürgschaften der FHH.

Bei grundstücksbezogenen Anliegen können sich die Wohnstifte an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) wenden, wenn sie Überlegungen für die Entwicklung eines überlassenen Grundstücks haben oder den Neuerwerb eines Grundstückes erwägen.

Bei der im Geschosswohnungsbau vorherrschenden Konzeptausschreibung können sich auch Wohnstifte am Verfahren beteiligen.

Sofern rechtliche Gegebenheiten des Stiftungsrechts überprüft oder eingeschätzt werden müssen, kann die zuständige Stelle für Stiftungsangelegenheiten in der Behörde für Justiz und Verbraucherschutz hinzugezogen werden. Hier werden Stifterinnen und Stifter sowie Vorstände wäh-

rend des Gründungsverfahrens oder im laufenden Betrieb der Stiftung beraten, beispielsweise kann zu Satzungsänderungen beraten werden, um den Stifterwillen den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Auch die Wohnstifte selbst können miteinander aktiv werden. Neben Kooperationen kann eine umfassend tätige Stiftung zum Beispiel einseitig ein Wohnstift unterstützen, um Wohnen zu ermöglichen.

Durch diese Möglichkeiten können Vorgaben der Stifterin oder des Stifters hinsichtlich der Beleihbarkeit von Grundstücken oder der Verwendung des Stiftskapitals angepasst und ihnen weiterhin entsprochen werden, sodass eine Finanzierung von baulichen Maßnahmen realisiert werden kann.

Die Intention des Bürgerschaftlichen Ersuchens aufnehmend (siehe Petitem 3), hat die fachlich zuständige Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Möglichkeiten von Hamburger Wohnstiften, Bürgschaften zur Absicherung besonderer Wohnraumförderungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, überprüft. Im Ergebnis wurde die bestehende Richtlinie zur Gewährung von Bürgschaften der FHH im Jahr 2022 erweitert und konkreter gefasst, siehe Drucksache 22/7973. Projekte mit besonders sozialer Ausrichtung, wie sie oftmals von Wohnstiften beabsichtigt werden, wurden nun aufgenommen. Wohnstiften ist es damit erleichtert, die Hamburger Wohnraumförderung zu nutzen, da die IFB zur Absicherung von Darlehen Bürgschaften der FHH bedarfsgerecht in Anspruch nehmen kann. Die Wohnstifte können somit die Finanzierung ihrer Bauprojekte mit langfristiger Planungssicherheit verbinden.

Die Überarbeitung der Richtlinie für Bürgschaften für den sozialen Wohnungsbau wurde bei vielen Informationsveranstaltungen (siehe oben), Informationsveröffentlichungen der IFB und bei zahlreichen Gesprächen mit unterschiedlichen Interessenvertretern und Wohnstiften bekannt gemacht.

3. **Barrierefreiheit in Service-Wohnungen und Wohneinrichtungen**

Die im Februar 2012 in Kraft getretene Wohn- und Betreuungsbauverordnung (WBBauVO) zum Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) präzisiert die baulichen Anforderungen an Service-Wohnanlagen, Wohneinrichtungen (wie z.B. Pflegeheime) und Gasteinrichtungen (wie z.B. Kurzzeitpflegeeinrichtungen oder Hospize). Auch Einrichtungen der Hamburger Wohnstifte sind hiervon betroffen, sofern

sie Service-Wohnanlagen und Wohneinrichtungen betreiben.

Mit der Einführung der WBBauVO wurde eine zehnjährige Übergangsfrist zur Herstellung der den Bedürfnissen der jeweiligen Zielgruppe entsprechenden Barrierefreiheit für bestehende Einrichtungen eingeräumt. Diese wurde im Zuge der COVID-19-Pandemie mit der Änderung der Verordnung vom 2. März 2021 einmalig verlängert und endet nun am 31. Dezember 2024.

In Bestandsbauten kann es aus unterschiedlichen Gründen vorkommen, dass eine vollständige Herstellung von Barrierefreiheit nach DIN nicht möglich ist. Die WBBauVO sieht darum in §19 Absatz 5 WBBauVO die Möglichkeit einer Befreiung von in der WBBauVO genannten Anforderungen vor, wenn dem Betreiber einer Wohn- und Betreuungsform die Erfüllung der Anforderungen technisch nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist und wenn diese mit den Interessen und Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer vereinbar ist. Ziel ist, in diesen Fällen den bestmöglichen baulichen Kompromiss zu finden.

Damit Betreiber frühzeitig Kenntnis darüber erlangen konnten, in welchem Umfang nach der Bauverordnung Umbaumaßnahmen erforderlich werden, hat die zuständige Sozialbehörde im Jahr 2012 eine externe Fachstelle, das Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung, damit beauftragt, Gutachten hinsichtlich der Barrierefreiheit zu erstellen und im Zusammenwirken mit der Wohn-Pflege-Aufsicht Lösungsvorschläge zur Herstellung der Barrierefreiheit zu erarbeiten. Über den Umfang der Beratungen entschied jeweils der Betreiber.

Betreiber, die planen, bauliche Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen, benötigen bereits in der Planungsphase die Sicherheit, dass sie die betreffenden Gebäude oder Gebäudeteile nicht zum Ende des Übergangszeitraumes erneut baulich anpassen müssen. Zu diesem Zweck ist es möglich, auf Wunsch eine schriftliche Bestätigung über die notwendigen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit in Form eines Zusage- oder Versicherungsschreibens zu erhalten.

Um zukünftig auch bauliche Kompromisse aus technischen und wirtschaftlichen Gründen zu ermöglichen und um dabei transparent und einheitlich vorzugehen, wurden 2021/2022 Maßstäbe festgelegt und ein entsprechender Handlungsleitfaden bzw. Kriterienkatalog dafür entwickelt. Für die Kompromiss-Findung wurden Arbeitsmaterialien entwickelt, die dem Beratungszentrum und

den Betreibern zur Verfügung gestellt werden. Es fand dazu im Vorfeld ein fachlicher Austausch unter Federführung der Sozialbehörde mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie dem Beratungszentrum für technische Hilfen und Wohnraumanpassung statt. Betreiber aller betroffenen Wohnformen wurden beteiligt und zum gemeinsamen Erfahrungsaustausch eingeladen. Auch Hamburger Wohnstifte trugen durch die Erprobung eines Entwurfs des Kriterienkatalogs zu dessen Entwicklung bei.

4. Unterstützung von Nachverdichtung und Neubau

Die Intention des Bürgerschaftlichen Ersuchens weiter aufnehmend, hat die Koordinierungsstelle ein Verfahren entwickelt, das Wohnstifte dabei unterstützt, ihre Gebäude für die Zukunft wirtschaftlich tragfähig zu erweitern und ihre Grundstücke gegebenenfalls optimal auszunutzen. Neben dem Angebot fachlicher Unterstützung sollten ergänzende Finanzmittel für erste Planungsskizzen ermöglichen, dass Nachverdichtungspotenziale auf Grundstücken Hamburger Wohnstifte erfasst und die Wohnstifte bei Überlegungen unterstützt werden.

4.1 Entwicklungsmöglichkeiten für Neubauwohnungen von Wohnstiften

Ein wichtiges Informationsangebot der Koordinierungsstelle umfasste das Themenspektrum der Erweiterung des Wohnangebots der einzelnen Wohnstifte. Hierzu gehören unter dem Oberbegriff Nachverdichtung der Anbau, Ausbau, Neubau sowie die Aufstockung der baulichen Anlagen. Ein Unterstützungsangebot der Koordinierungsstelle zielt darauf ab, die Nachverdichtungspotenziale zu heben und dadurch langfristig mehr Wohnraum zu schaffen sowie gegebenenfalls die wirtschaftliche Situation einzelner Wohnstifte zu erhalten oder gar zu verbessern. Mit einem niedrigschwelligem Angebot sollten auch diejenigen Wohnstifte erreicht werden, die weniger professionell aufgestellt sind und über keine ausreichenden (Planungs-)Ressourcen oder auch wenig Vorstellungsvermögen zur potentiellen baulichen Weiterentwicklung ihrer Immobilien verfügten.

Die zuständige Fachbehörde hat auch auf Grundlagen von Hinweisen einiger Wohnstifte aus dem Bündnis Hamburger Wohnstifte ein niedrigschwelliges Unterstützungsangebot entwickelt, um Wohnstiften zu ermöglichen, ihre Nachverdichtungspotenziale zu erkennen, systematisch zu erfassen und gegebenenfalls mit einem ersten Entwurf einer möglichen planerischen Umsetzung Entwicklungsmöglichkeiten zu visualisie-

ren. Diese Herangehensweise ist in einem Fachgespräch weiterentwickelt worden (siehe oben), sodass sich folgendes Verfahren ergab. Zunächst werden mit einem von den Wohnstiften freiwillig auszufüllenden Datenblatt die Grundstücksdaten mit Wohnungsanzahl, Wohnfläche, Grundstücksgröße etc. systematisch erfasst. Auf dieser Grundlage erarbeitet die zuständige Fachbehörde einen Steckbrief, der Auskunft über das bestehende Planrecht und mögliche Nachverdichtungsoptionen oder auch Restriktionen gibt. Soweit ein Potenzial vorhanden und das betreffende Wohnstift bereit zur Grundstücksentwicklung ist, kann ein konkreter Planungsprozess starten. Die zuständige Fachbehörde stellt für diesen dritten Schritt anteilig finanzielle Mittel für erste Planungsskizzen mittels Zuwendungsverfahren bereit. Die Wohnstifte haben sich an den Kosten zu beteiligen und in eigener Verantwortung einen Architekten mit ersten Überlegungen zu beauftragen. Mit den Skizzen können die Wohnstifte auf die plangebenden Bezirksämter zugehen und gegebenenfalls einen konkreten Planungsprozess beginnen. Für die konkreten Finanzierungsunterstützungen der Wohnungen stehen dann den Wohnstiften die umfangreichen Förderprogramme der IFB zur Verfügung.

Bislang konnten 19 Steckbriefe erstellt werden. Weitere Steckbriefe und Skizzen können noch folgen. Die etwaigen weiteren Planungsprozesse erfolgen in eigener Verantwortung der Wohnstifte.

4.2 Neues Stiftsviertel

Im Stadtteil St. Georg schlossen sich bereits 2017 die zwischen Berliner Tor, Steindamm, Lindenplatz und Lohmühlenpark ansässigen Stiftungen und Institutionen zum „Stiftsviertel St. Georg“ zusammen. Auslöser waren die räumliche Neuausrichtung und die erforderlichen Umbaumaßnahmen mehrerer Stiftungen. Ziel der „AG Stiftsviertel“ ist es, die Angebote im Quartier gezielt aufeinander abzustimmen und gemeinsam die The-

men Wohnen, Gesundheit, Pflege und Zusammenleben im Quartier zu bewegen. Die dazu notwendige Quartierskoordination wurde von 2019 bis 2022 von der Sozialbehörde gefördert.

Einige Hamburger Wohnstifte sind nun gewillt, ihrem Stiftungszweck auch mit dem Neubau von Wohnungen verstärkt nachzukommen, und haben sich daher zusammengeschlossen, um ein Konzept für ein neues Stiftsviertel zu entwickeln.

Hierzu hat sich ein Arbeitskreis von Hamburger Wohnstiften gebildet mit dem Ziel, an einem geeigneten Standort ein Stiftsviertel zu errichten. Dabei sollen Wohnungen und Hausgemeinschaften entstehen für Familien, Alleinlebende, Studierende, für Seniorinnen und Senioren mit und ohne Pflegebedarf, für jüngere Menschen mit und ohne Assistenzbedarf und für Menschen aller Kulturen mit Interesse an aktiver Nachbarschaft. Es soll ein Ort der Begegnung und der Offenheit für Menschen und Institutionen aus der Umgebung werden. Das bedeutet, dass Gemeinschaftsräume, generationsübergreifende Treffpunkte, soziale und kulturelle Projekte geschaffen werden, die Brücken zum Wohle aller bilden. Hierbei soll die im Stadtteil vorhandene kulturelle und soziale Vielfalt berücksichtigt werden.

Die vertretenen Wohnstifte wollen sich engagieren, gemeinsam aus dieser Idee ein umfassendes Konzept entwickeln und zukünftig in das neue Stiftsviertel investieren.

Der Senat begrüßt diese Initiative. Die IBA Hamburg GmbH hat sich bereit erklärt, ein Interessensbekundungsverfahren für die Quartiere Wilhelmsburger Rathausviertel, Elbinselquartier und Spreehafenviertel durchzuführen. Umfang und Anzahl der Baufelder stehen noch nicht fest. Die Koordinierungsstelle hat diesen noch nicht abgeschlossenen Prozess begleitet.

5. Petitum

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