

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

## **18. November 2019 Vorstellung der Koordinierungsstelle Wohnstifte**

Rede der Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt

### **Vorstellung der Koordinierungsstelle Wohnstifte: Rede der Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt**

Sehr geehrte Frau Kränzlin,  
sehr geehrte Frau Petersen,  
sehr geehrter Herr Jörn,  
meine sehr verehrten Damen und Herren,

ein herzliches Willkommen im Kaisersaal des Rathauses an die Vertreterinnen und Vertreter der Stiftungen und des Bündnisses Hamburger Wohnstifte, an die Kolleginnen und Kollegen aus der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz, der Justizbehörde, der Denkmalpflege, an die Vertreter der Investitions- und Förderbank und an die Spitzenverbände der Wohlfahrtspflege!

Alle zusammen verfolgen wir ein gemeinsames Ziel: die Hamburger Wohnstifte stärken und zukunftsfähig machen. Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Koordinierungsstelle Wohnstifte eingerichtet, die ich Ihnen heute vorstellen möchte.

Wie ist die Ausgangslage?

Wir alle spüren und sehen es: Hamburg ist eine wachsende Stadt. Ende 2018 betrug der Wohnungsbestand annähernd 960.000 Einheiten, und wir tun sehr viel dafür, dass diese Zahl schon jetzt kräftiger steigt als fast überall sonst in der Republik.

Die Zahl der Baugenehmigungen im Hamburger Wohnungsbau steigt stetig – seit 2011 haben wir in gemeinsamer Anstrengung mit den Bezirken und der Wohnungswirtschaft mehr als 94.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht; mehr als 10.000 waren es schon in den ersten zehn Monaten dieses Jahres.

Aber nicht nur die Anzahl der genehmigten Wohnungen, sondern auch die Zahl der Fertigstellungen hat 2018 die 10.000er-Marke mit 10.674 Wohneinheiten deutlich übertroffen – die höchste Anzahl fertiggestellter Wohnungen in einem Jahr in Hamburg seit 1974. Mehr als 55.000 Fertigstellungen waren es insgesamt von 2011 bis Ende 2018, davon wurden beeindruckende 21.252 neue Wohnungen öffentlich gefördert.

Rund 270.000 Wohneinheiten gehören der SAGA und den Genossenschaften und werden verhältnismäßig günstig vermietet.

Hamburgs Wohnstiftungen wiederum verfügen über schätzungsweise 3.000 bis 10.000 Wohneinheiten – die genaue Anzahl ist uns bislang nicht bekannt. Umso wichtiger ist die von uns beauftragte Studie, auf die ich später noch zu sprechen komme. Die Stiftungen tragen damit in nennenswerter Weise zum Angebot an bezahlbaren Wohnungen bei.

Dennoch übersteigt der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen das Angebot, vor allem in beliebten Wohnlagen. Aufgrund des demografischen Wandels – im Jahre 2030 wird mindestens jeder dritte Hamburger über 65 Jahre alt sein – steigt zudem der Bedarf an seniorenrechtlichen und barrierearmen Wohnungen überproportional.

Hier leisten die Wohnstifte in ihrer Tradition und sozialen Verantwortung einen wichtigen Beitrag für die Versorgung gerade der weniger wohlhabenden älteren Menschen. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes liegt es im allgemeinen Interesse, Bestandsbauten zu erhalten, energetisch zu ertüchtigen und den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer anzupassen.

Es gibt in unserer Stadt zurzeit etwa 110 Stiftungen, deren Stiftungszweck die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für ältere oder bedürftige Menschen ist. Diese Stiftungen mit teilweise jahrhundertelanger Tradition und ihre heutigen Repräsentanten, also Sie, meine Damen und Herren, leisten einen wertvollen Beitrag

- zur Wohnraumversorgung,
- für den Erhalt historischer Stiftsbauten in gewachsenen Nachbarschaften
- und damit auch zum Erhalt der Lebensqualität in dieser Stadt.

Die Wohnstiftungen in Hamburg – in ihrer Vielzahl eine hanseatische Besonderheit – gehen historisch ab dem Mittelalter auf religiöse Gründungen zurück, mit dem Erstarken des Bürgertums ab der Mitte des 19. Jahrhunderts zunehmend auf Vermächtnisse von wohlhabenden Familien und Honoratioren.

Besonders erwähnen möchte ich an dieser Stelle den hohen Anteil an Stiftungen, die auf die Vermächtnisse jüdischer Bürgerinnen und Bürger zurückgehen.

Im historischen Nachschlagewerk „Das jüdische Hamburg“ heißt es dazu:

„Als sich seit der Mitte des 19. Jahrhunderts die negativen Begleitsymptome des Urbanisierungsprozesses auch in dramatischer Wohnungsnot zeigten, stifteten Kaufleute testamentarisch oder zu Lebzeiten in solcher Zahl Freiwohnungen, dass man von einem Gründungsboom sprechen kann. Bis 1914 waren 66 Stiftungen errichtet worden. Der Beitrag jüdischer Stifter dazu war sehr hoch. Jüdische Kaufleute finanzierten zwölf Stiftungen für jüdische Familien, die zunächst in der Alt- und Neustadt, später im Grindelviertel angesiedelt wurden und sich zurückhaltend, teilweise mit mehreren Häusern, in die umgebende Wohnbebauung einfügten. (...) Juden stifteten 1849 auch die erste paritätische Stiftung, deren Wohnungen ohne konfessionelle Beschränkung vergeben wurden.“ – Zitat-Ende.

Die Versorgung von bedürftigen Wohnungssuchenden wird heute überwiegend als staatliche Aufgabe gesehen. Dennoch sind in unserer Zeit das typisch hanseatische bürgerschaftliche Engagement und Stiftungswesen ein unverzichtbarer Beitrag für mehr soziale Gerechtigkeit in unserer Stadt.

So beeindruckend die geschichtlichen Wurzeln der Hamburger Wohnstifte sind, so sehr befinden sich viele Hamburger Wohnstifte allerdings im Modernisierungs- und Instandsetzungs-„Stau“.

Damit komme ich zum Kern unseres gemeinsamen Anliegens: Die meist geringen Mieteinnahmen oder Nutzungsentgelte erlauben den Stiftungen vielfach keine zeitgemäße Instandhaltung oder gar eine wünschenswerte Erweiterung ihrer Immobilien.

Einige größere Stiftungen haben in jüngerer Zeit Baumaßnahmen geplant und ausgeführt. Ihre Erfahrungen und die dabei aufgekommenen Herausforderungen, aber auch die Best-practice-Beispiele möchten wir gemeinsam analysieren und die gewonnenen Erfahrungen zum Wohle aller Stiftungen nutzen.

Kleineren Wohnstiften dagegen, die oft ehrenamtlich geführt werden, fehlen trotz hohen persönlichen Einsatzes bisweilen die Kapazität und das Know-how, bautechnische oder förderungsrechtliche Aspekte und Anforderungen aus dem Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz umzusetzen.

Hier kommt unsere neue Koordinierungsstelle ins Spiel – und die Kooperationspartner, die hier anwesend sind und mit denen gemeinsam wir helfen möchten, die Zukunft der Stiftungen zu planen und zu sichern.

Im Jahr 1985 hat die damalige Baubehörde zuletzt eine umfangreiche Untersuchung zur Modernisierung Hamburger Stiftsbauten erstellt und publiziert. Die Bilanz seinerzeit: Zwischen 1978 und 1985 wurden etwa 40 Stiftsgebäude mit 2.200 Wohneinheiten modernisiert. Gefördert wurden die Maßnahmen mit öffentlichen Mitteln aus verschiedenen Quellen.

Inzwischen sind die Kompetenzen in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen gebündelt, die eine umfassende Beratung und Unterstützung der Wohnstifte ermöglicht. Bereits seit 2017 findet zudem ein intensiver Austausch meiner Behörde mit der Initiative „Perlen polieren“ und der für das Servicewohnen zuständigen Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz statt, und seit dem 1. Oktober 2019 ist unsere Mitarbeiterin Frau Groll Ihre feste Ansprechpartnerin in unserem Hause.

Sie sehen: Es tut sich viel bei diesem Thema.

Ganz herzlich gratuliere ich dem „Bündnis Hamburger Wohnstifte“, das sich heute vor fünf Wochen, am 14. Oktober 2019, im Haus der Patriotischen Gesellschaft offiziell gegründet hat. Mehr als 30 Stiftungen haben sich hier bereits zusammengeschlossen. Das ist ein großartiger Erfolg der „Initiative Perlen polieren“. Wir freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit!

Meine Damen und Herren,  
die Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz ist unser Partner bei der Umsetzung des Wohn- und Betreuungsqualitäts-Gesetzes. Es verlangt nach umfassenden Maßnahmen, denn laut der Bestandsaufnahme der „Initiative Perlen polieren“ von 2016 geben fast 30 Prozent der Stiftungen an, dass ihre Wohnungen bislang nicht barrierefrei sind. Ebenso viele sagen, dass sie nur zum Teil barrierefreie Wohnungen anbieten können. Da – zumindest für das Servicewohnen – die Barrierefreiheit ab 2022 aber Pflicht wird, ist die Umsetzung eine Aufgabe mit höchster Priorität.

Hier ist die Hamburgische Investitions- und Förderbank Ihr Partner für die Finanzierung von notwendigen Modernisierungen, um Ihre Immobilien den aktuellen Erfordernissen anzupassen, während zugleich bei vielen Umbauten und Sanierungen der historischen Stiftungsgebäude Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sein werden.

Was wollen wir darüber hinaus erreichen?

Zunächst haben wir uns vorgenommen, Daten über den Bestand und den baulichen Zustand der Immobilien zu erheben. Die Ergebnisse der daraus resultierenden Studie werden eine wichtige Grundlage unserer weiteren Arbeit sein. Derzeit gibt es keine aktuellen belastbaren Daten zur genauen Anzahl der Stiftungen, ihrem Bestand und der Größe der Wohneinheiten, zum jeweiligen Sanierungsstand und zu den spezifischen Herausforderungen der Gebäude.

Deshalb haben wir ein umfassendes Gutachten in Auftrag gegeben, das die Situation vieler, möglichst sogar aller Hamburger Wohnstifte erfassen und auswerten soll. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der von uns beauftragten Forschungsgruppe werden sich in der nächsten Zeit an Sie wenden, und ich bitte Sie schon jetzt, auch in Ihrem eigenen Interesse an der Studie teilzunehmen, um die Arbeit und Ziele der Koordinierungsstelle auf eine breite und sichere Basis zu stellen.

Darüber hinaus möchten wir im intensiven Austausch mit dem „Bündnis Hamburger Wohnstifte“ die Vernetzung der Stiftungen untereinander verbessern. Aber auch Stiftungen, welche dem Bündnis – aus welchen Gründen auch immer – nicht beitreten, werden wir gleichberechtigt Beratung und Vernetzung anbieten.

Geplant sind regelmäßige Fachveranstaltungen zu relevanten Themen – Ihre Vorschläge hierzu sind willkommen.

Ziel ist es, Unterstützung zu bieten beim Erhalt und nach Möglichkeit dem Ausbau des wertvollen Bestands an Wohnstiften in Hamburg und dabei zu helfen, sie zukunftsfest zu machen.

Die Wohngebäude der Stiftungen befinden sich aufgrund der Entstehungszeit im 19. Jahrhundert, der Zeit der Stadterweiterungen, überwiegend in guten, heute stark nachgefragten innerstädtischen Lagen. Darum genießen die Bewohnerinnen und Bewohner die Vorteile gewachsener Nachbarschaften. Damit das so bleiben kann, unterstützen wir die Stiftungen und ihre Mieterinnen und Mieter bei drohenden Verdrängungstendenzen.

Wir bieten eine erste Anlaufstelle für Fragen und Probleme der Stiftungsverwaltungen und vermitteln bei Bedarf den Kontakt zu anderen zuständigen Stellen.

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen sind unter Umständen auch Innenentwicklungen möglich, die ohne großen Flächenverbrauch zusätzlichen Wohnraum schaffen. Zugleich ermöglichen energetische Sanierungen einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz – ein weiterer wichtiger Punkt für Innovationen. So innovativ und gemeinwohlorientiert, wie die Gründung von Wohnstiftungen aus zivilgesellschaftlicher Verantwortung war, so wichtig ist es heute, dass wir uns gemeinsam für den Schutz unserer Ressourcen einsetzen.

Der Klimawandel ist ein bedeutsames Thema, für das wir uns seit Jahren engagieren. Schon 2007 wurde das Hamburger Klimaschutzkonzept aufgestellt und wurden die ersten Klimaschutzziele formuliert sowie Handlungsfelder festgelegt.

In den letzten beiden Legislaturperioden hat sich viel getan: 2015 hat der Hamburger Senat den Klimaplan beschlossen. Erstmals beschreibt der Plan eine Strategie, die den Klimaschutz mit der Anpassung an den Klimawandel verbindet. Bis 2050 will Hamburg die CO<sub>2</sub>-Emissionen erheblich zu reduzieren – Genaueres werden wir demnächst im Klimaplan beschließen.

Wie Sie sehen, meine Damen und Herren, verfolgt die Stadt Hamburg beim Klimaschutz ehrgeizige Pläne. Die energetische Ertüchtigung des Gebäudesektors spielt bei der Erreichung der Ziele der CO<sub>2</sub>-Einsparung eine maßgebliche Rolle. Es ist also wichtig, bei der Planung von Umbauten und Modernisierungen die energetischen Ziele frühzeitig mit zu beachten.

Die Förderprogramme der Hamburgischen Investitions- und Förderbank unterstützen die Stiftungen finanziell bei der Herausforderung, ihre Immobilien den heutigen und zukünftigen Erfordernissen anzupassen.

Das in vielen Stiftungssatzungen festgelegte Ziel, preisgünstigen Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen anzubieten, ermöglicht es Ihnen, Förderprogramme mit Preis- und Belegungsbindung zu wählen und dadurch eine besonders hohe Förderintensität zu erhalten. Den Nachweis, dass Sie die Wohnungen satzungsgemäß vergeben, erhalten sie dann durch den Wohnberechtigungsschein des Bezirksamts, das die Einkommenssituation der Wohnungssuchenden prüft.

Meine Damen und Herren, der heutige Vormittag soll Ihnen signalisieren, dass Sie mit dem Senat, den Fachbehörden und den übrigen genannten Institutionen tatkräftige Partner haben. Unser gemeinsames Ziel ist es, die Stiftungen soweit wie möglich in die Lage zu versetzen, ihre Immobilien fit für die Zukunft zu machen und den Schatz, den sie für die Stadt und ihre Bürgerinnen und Bürger bedeuten, zu bewahren.

Ich danke allen Beteiligten für ihr Engagement. Ich freue mich im Namen meiner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die Zusammenarbeit und wünsche Ihnen für die Zukunft viel Erfolg!

## **Kontakt**

### **Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen**

Neuenfelder Straße 19  
21109 Hamburg