

Gutachten

Lagebeschreibung Hamburger Wohnstifte



Auftraggeberin

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Kordinierungsstelle Hamburger Wohnstifte

Ansprechpartnerin

Ute Groll
E-Mail: koordinierungsstellewohnstifte@bsw.hamburg.de
Telefon: 040 42840-8480

Bearbeitung

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

Dr. Anja Nelle
Dr. Reinhard Aehnelt
Greta Ertelt

Berlin, Juli 2020

Inhalt

1	Einführung	7
1.1	Hintergrund und Ziel des Gutachtens	7
1.2	Vorbemerkungen zum Thema	8
1.3	Struktur des Gutachtens, methodisches Vorgehen und Datengrundlage	9
1.3.1	Erstellen einer Liste für die Befragung von Stiftungen	10
1.3.2	Konzept für die Breitenanalyse (Befragung)	10
1.3.3	Durchführung und Auswertung der Befragung	10
1.3.4	Konzept für die Tiefenanalyse	11
1.4	Literaturauswertung zu Hamburger Wohnstiftungen und Stiftsgebäuden	11
1.4.1	Literatur über Hamburger Stiftungen und Wohnstifte (im Allgemeinen)	12
1.4.2	Literatur zu einzelnen Wohnstiften in Hamburg	13
2	Lagebeschreibung in Zahlen: Kurzfassung als Überblick	14
3	Charakteristika der Hamburger Wohnstiftungen	15
3.1	Organisation und Vernetzung der Stiftungen	15
3.2	Wirtschaftliche Lage der Stiftungen	17
3.3	Grundsätzliche Wesensmerkmale und Cluster	17
3.4	Beispiele großer, traditionsreicher Hamburger Wohnstiftungen	19
3.4.1	Abraham Philipp Schuldt-Stiftung	19
3.4.2	Daniel Schutte-Stiftung	23
3.4.3	Martha Stiftung	26
4	Charakteristika der Wohnstifte und Wohnungsbestände	29
4.1	Über das Stadtgebiet verstreute Wohnungsbestände	29
4.2	Anzahl der Standorte und Eigentumsverhältnisse	29
4.3	Zielgruppe und Mieter/innen	32
4.4	Charakteristika des Gebäude- und Wohnungsbestandes	35
4.4.1	Charakteristik des Gebäudebestandes	35
4.4.2	Charakteristik des Wohnungsbestandes	36
4.4.3	Mietpreise	38
4.5	Entwicklungspotenzial und -pläne	39
4.5.1	Planungen für Bestandsveränderungen	39
4.5.2	Nachverdichtungspotenzial an den Standorten	39
4.5.3	Planung neuer Wohnformen	40
5	Herausforderungen und Lösungsansätze	41
5.1	Beschreibung von Herausforderungen anhand des Beratungsbedarfs	41
5.2	Bauliche Herausforderungen	42
5.2.1	Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen	42
5.2.2	Instandsetzung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes	44
5.2.3	Barrierefreiheit der Gebäude und Wohnungen	47
5.2.4	Bauliche Herausforderungen der Entwicklung denkmalgeschützter Bestände	48
5.3	Finanzierung des Betriebs und der Weiterentwicklung der Bestände	50
5.4	Zusammenfassung der Hemmnisse für bauliche Investitionen	54
5.5	Verwaltung und Kooperation	55
6	Beispiele für Herausforderungen und Lösungsansätze	59
6.1	Bauvorhaben zur Weiterentwicklung von Standorten	59
6.1.1	Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung: behutsame Bestandsentwicklung	59

6.1.2	Amalie Sieveking-Stiftung: Erneuerung durch Ersatz.....	63
6.1.3	Nachverdichtung Langenhorn-Höpen: Standortentwicklung der Schutte-Stiftung.....	66
6.1.4	Weiterentwicklung in Horn: vielfältige Herausforderungen für die Martha Stiftung...	68
6.2	Komplexe Umstrukturierung mit Neubau und Kooperation	70
6.2.1	Heinrich Schmilinsky Stiftung: Abriss und Neubau	70
6.2.2	Senator Erich Soltow Stiftung: Neubau und Umzug.....	73
7	Fazit und Empfehlungen.....	76
7.1	Zukunftsfeste Organisationsstrukturen in den Wohnstiftungen gestalten	76
7.2	In der öffentliche Verwaltung Orientierung für Wohnstiftungen anbieten.....	76
7.3	Öffentliche Bürgschaften für Kredite der Wohnstiftungen auf überlassenen Grundstücken der Stadt etablieren	77
7.4	Vielfalt der Wohnstifte wahren, unterschiedliche Entwicklungen begleiten.....	78
7.5	Bodenpartnerschaft initiieren	78
7.6	Dynamische Weiterentwicklung der Stiftungen unterstützen: Neubau und neues Stiftsviertel	79
7.7	Wohnstiftungen für die Quartiersentwicklung und neue Wohnformen gewinnen	79
8	Ausblick.....	80
ANHANG.....	81
	Anhang 1: Literaturlauswertung: Liste der Quellen in alphabetischer Reihenfolge	81
	Anhang 2: Fragebogen	83
	Anhang 3: Liste der Stiftungen, deren Angaben in der Breitenanalyse ausgewertet wurden.....	87

Abbildungen

Abbildung 1: Arbeitsschritte und Vorgehen.....	9
Abbildung 2: Bewirtschaftung und Verwaltung der Bestände.....	15
Abbildung 3: Bewirtschaftung und Verwaltung der Stiftungen	15
Abbildung 4: Themen des Austauschs und der Vernetzung	16
Abbildung 5: Einschätzung der wirtschaftlichen Lage.....	17
Abbildung 6: Lage der Stiftsgebäude der Schuldt-Stiftung (links), Stift I und II (Mitte), Stifter (rechts)	19
Abbildung 7: Stift IV (Poolstraße) und Stift V (Hütten 46)	20
Abbildung 8: Stift III, Straßenansicht mit sanierten Dächern.....	21
Abbildung 9: Eingangssituation Stiftsgebäude II	22
Abbildung 10: Lage der Standorte der Daniel Schutte-Stiftung und Fotos Stiftsgebäude in Eppendorf	23
Abbildung 11: Gebäude der Daniel Schutte-Stiftung, Standort Höpen	25
Abbildung 12: Lage der Standorte der Martha Stiftung, historisches Bild der ersten Bewohnerinnen der Martha Stiftung (Mitte), Fotos der Gebäude in Eimsbüttel (re. oben) und in der HafenCity (re. unten)	26
Abbildung 13: Gebäude der Martha Stiftung am Standort Horn Quelle: IfS, Mai 2020	28
Abbildung 14: Anzahl der Standorte der Stiftungen	29
Abbildung 15: Verteilung der Stiftsstandorte über das Stadtgebiet.....	30
Abbildung 16: Lage der Wohnstifte in Eppendorf (oben) und in St. Georg (unten) mit angrenzenden Quartieren	31
Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse bei Erbbaurechtsgrundstücken	32
Abbildung 18: Standorte mit Zugangsspezifika für Mieter/innen.....	34
Abbildung 19: Gebäudestruktur der Standorte	35
Abbildung 20: Baualter der Wohngebäude.....	35
Abbildung 21: Anzahl denkmalgeschützter Gebäude	36
Abbildung 22: Zimmeranzahl der Wohnungen und Service-Wohnungen	37
Abbildung 23: Zimmerstruktur der Wohneinrichtungsplätze	38
Abbildung 24: Planungen in Bezug auf Bestandsveränderung	39
Abbildung 25: Potenziale für die Errichtung zusätzlicher Gebäude am Standort.....	40
Abbildung 26: Planung neuer Wohnformen	40
Abbildung 27: Gründe für die Nicht-Planung neuer Wohnformen	41
Abbildung 28: Beratungsbedarf	41
Abbildung 29: Sanierungsstand der Gebäude.....	43
Abbildung 30: Sanierungsstand der Wohnungen, Service-Wohnungen und Wohneinrichtungsplätze.....	44
Abbildung 31: Bedarf und Planung für Instandsetzung des Gebäudebestandes.....	45
Abbildung 32: Bedarf und Planung für Modernisierung des Gebäudebestandes	46
Abbildung 33: Bautechnische Herausforderungen am Gebäudebestand.....	46
Abbildung 34: Barrierefreiheit der Gebäude.....	47
Abbildung 35: Barrierefreiheit der Wohnungen und Service-Wohnungen	48
Abbildung 36: Aufzugsituationen großes Gartenhaus, Heerlein- und Zindler-Stiftung	49
Abbildung 37: Finanzierung baulicher Maßnahmen in den vergangenen zehn Jahren.....	51
Abbildung 38: Tafeln an den Eingängen zum Kloster St. Johannis und zur Heerlein- und Zindler- Stiftung	52
Abbildung 39: Finanzierungen, die die Stiftungen für zukünftige Bauvorhaben in Betracht ziehen....	53
Abbildung 40: Heine'sches Wohnstift am Holstenwall, heute ein Haus der Hartwig-Hesse-Stiftung ..	58
Abbildung 41: Lageplan Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung (links), Gebäude vor der Modernisierung (rechts oben) und danach (rechts unten).....	59
Abbildung 42: Innenansicht eines Bades vor der Modernisierung (links) und danach (rechts)	61
Abbildung 43: Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung, Gebäude nach der Sanierung	62

Abbildung 44: Das Bauschild und Neubau Amalie Sieveking-Stiftung	63
Abbildung 45: Neubau der Mara und Holger Cassens-Stiftung	65
Abbildung 46: Lageplan der Gebäude der Daniel Schutte-Stiftung (Höpen) und Ansicht der Gebäude	66
Abbildung 47: Daniel Schutte-Stiftung (Höpen) mit Gebäuden von 1929 und 1981 Quelle: IfS, Mai 2020.....	67
Abbildung 48: Morath Haus der Martha Stiftung, links Lageplan, Blick von Süden in den Hofbereich	68
Abbildung 49: Schmilinsky Stiftung: Entwurf und Bestand	70
Abbildung 50: Lageplan und Neubau der Senator Erich Soltow Stiftung am Grandweg	73
Abbildung 51: Eingang der Senator Erich Soltow Stiftung Quelle: IfS, Mai 2020.....	75

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einschätzung der wirtschaftlichen Lage	17
Tabelle 2: Anzahl der Mieter/innen an den Standorten	33
Tabelle 3: Anzahl der verschiedenen Typen von Wohnungsbeständen an den Standorten	37
Tabelle 4: Mietpreise der Wohnungen und Service-Wohnungen	38
Tabelle 5: Sanierungsstand der Gebäude.....	43
Tabelle 7: Barrierefreiheit der Wohnungen und Service-Wohnungen	48
Tabelle 8: Bildung von Rücklagen für bauliche Investitionen	50

Abkürzungen

AO	Abgabenordnung
BGV	Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz der Freien und Hansestadt Hamburg
BMFSFJ	Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend
BSW	Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg
HBauO	Hamburgische Bauordnung
HmbWBG	Hamburgisches Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz
IFB	Hamburgische Investitions- und Förderbank
KfW	KfW-Bankengruppe (früher „Kreditanstalt für Wiederaufbau“)
WBBauVO	Wohn- und Betreuungsbauverordnung
WBS	Wohnberechtigungsschein
WE	Wohneinheit
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz

1 Einführung

1.1 Hintergrund und Ziel des Gutachtens

Stiftungen sind bedeutende Akteure auf dem nicht-gewinnorientierten Wohnungsmarkt. Sie versorgen Menschen, die einen erschwerten Zugang zu Wohnraum haben. Gemeinsam mit anderen gemeinwohlorientierten Akteuren sind Stiftungen im Zuge der zunehmenden Kommodifizierung von Wohnraum und der angespannten Lage auf den Wohnungsmärkten in ganz Deutschland in den Blick der Wohnungspolitik gerückt.¹

Die Freie und Hansestadt Hamburg verfügt bundesweit nicht nur über außerordentlich viele Stiftungen, sondern auch über sehr viele Wohnstifte. Die Tradition, Wohnraum für „bedürftige“ Bevölkerungsteile bereitzustellen, reicht bis ins Mittelalter. Der Begriff der „Gotteswohnungen“² hat sich im Namen einiger Stifte bis heute gehalten. Die Tradition der Wohnungsfürsorge durch Stifter/innen lebte im 19. Jahrhundert in Anbetracht der großen Wohnungsnot in Hamburg besonders auf. Insbesondere wohlhabende Kaufleute errichteten Wohnstifte und stellten Wohnraum zu geringen Mieten oder als Freiwohnungen zur Verfügung.

Von staatlicher Stelle wurden die Stiftungen unterstützt, wobei durchaus eigene Interessen der öffentlichen Hand eine Rolle spielten. So wurde die Entwicklung der Stadterweiterungsgebiete im 19. Jahrhundert dadurch gesteuert, dass den Stiftungen gezielt Grundstücke für eine symbolische jährliche Zahlung überlassen wurden.³ In den 1980er Jahren förderte die Stadt die Modernisierung etlicher Stiftsgebäude, die zunehmend von Leerstand bedroht waren, weil ein Modernisierungstau aufgetreten war, den viele Stiftungen nicht aus eigener Kraft bewältigen konnten.

Heute stehen diverse Stiftungen wieder vor Herausforderungen, die mit der Bestandsentwicklung verbunden sind. Dem Austausch dazu und der Kooperation von Hamburger Wohnstiftungen widmet sich seit 2015 die Initiative „Perlen polieren.“ auf deren Betreiben sich im Oktober 2019 „Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ gegründet hat. Zu den Herausforderungen der Bestandsentwicklung gehört beispielsweise die Herstellung von Barrierefreiheit nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) bzw. der Verordnung über bauliche Anforderungen an Wohn- und Betreuungsformen (WBBauVO)⁴.

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) möchte die Stiftungen unterstützen, ihre Immobilien zukunftsfest zu machen. Dafür hat sie im Herbst 2019 die Koordinierungsstelle Hamburger Wohnstifte im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung eingerichtet. Dieses Gutachten wurde beauftragt, um eine Lagebeschreibung anzufertigen, die als Grundlage für eine optimale Beratung und Förderung der Stiftungen dienen soll.

Das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik bedankt sich herzlich bei allen Stiftungen und Expert/innen, die das Gutachten durch die Beteiligung an einer Fragebogenerhebung, Gespräche und Interviews unterstützt haben.

¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019): Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele. Bonn.

² Im Mittelalter wurden Bedürftige, die zum Überleben auf Spenden angewiesen waren, Gottesarme genannt, wovon sich der Begriff Gotteswohnungen ableitet.

³ In diesem Gutachten werden diese Grundstücke als „vorkonstitutionell überlassene Grundstücke“ bezeichnet.

⁴ Verordnung über bauliche Anforderungen an Wohn- und Betreuungsformen (Wohn- und Betreuungsbauverordnung - WBBauVO). 14. Februar 2012, § 2 „Barrierefreiheit“.

1.2 Vorbemerkungen zum Thema

Die Stadt Hamburg nutzt den Begriff „Wohnstifte“ sowohl für Wohnstiftungen – also die Stiftungen, die Wohnraum zur Verfügung stellen – als auch für die Wohngebäude der Stiftungen.

In diesem Gutachten werden – der einschlägigen Literatur folgend – die Institutionen und die Standorte begrifflich unterschieden: Als Wohnstiftungen werden die Stiftungen bezeichnet, die Wohnraum zu gemeinnützigen bzw. mildtätigen Zwecken zur Verfügung stellen. Ihre Bestände werden als Wohnstifte, Wohnstiftsgebäude oder Standorte⁵ bezeichnet.

Per Definition werden unter dem Begriff „Stiftung“ Organisationen verschiedener Rechtsformen zusammengefasst, die drei gemeinsame Wesensmerkmale aufweisen: einen vom Stifter festgelegten Zweck, ein selbständiges Vermögen sowie eine eigenständige Organisation.⁶ Die Verfassung einer jeden Stiftung ist ihre Satzung. Darüber hinaus bilden Bundes- und Landesstiftungsgesetze die Rahmenbedingungen des Stiftungswesens. Stiftungen werden in der Regel „für die Ewigkeit“ angelegt. Stiftungen können fördernd oder operativ tätig sein, oder sowohl fördernd als auch operativ. Wohnstiftungen bewirtschaften Gebäude und verwirklichen dadurch ihren Stiftungszweck. Damit sind sie operativ tätig.

Wohnstiftungen waren im 19. Jahrhundert „Einrichtungen, die zur Versorgung ... älterer, bedürftiger Personen mit billigem oder kostenfreiem Wohnraum gestiftet und betrieben wurden.“⁷ Bei der Gründung einer Stiftung prüft die Stiftungsaufsicht, ob der Stiftungszweck steuerlich begünstigt sein soll. Die steuerlich begünstigten Zwecke sind in der Abgabenordnung (AO) festgelegt. Einige Wohnstiftungen leisten gemäß § 52 AO (Gemeinnützige Zwecke) „die Förderung der Jugend- und Altenhilfe“ bzw. „die Förderung des Wohlfahrtswesens, insbesondere der amtlich anerkannten Verbände der freien Wohlfahrtspflege, ihrer Unterverbände und ihrer angeschlossenen Einrichtungen und Anstalten“. Andere richten ihre Tätigkeit gemäß § 53 AO (Mildtätige Zwecke) darauf, bestimmte Personengruppen selbstlos zu unterstützen. Zu diesen Personengruppen gehören u. a. Personen mit einem geringen Einkommen. In diversen Stiftungen liegen auch mehrere steuerlich begünstigte Zwecke vor. Eine Überprüfung der Gemeinnützigkeit bzw. Mildtätigkeit erfolgt durch das Finanzamt (die Steuerbehörden).

Mit dem Stiftungsrecht und der steuerlichen Begünstigung sind bestimmte Regelungen verbunden, die sich auf die Bewirtschaftung und die Finanzierung von Investitionen auswirken. Es dürfen keine Gewinne erzielt werden, zulässig ist aber, Rücklagen im Sinne von § 62 AO zu bilden. Eine freie Rücklage (§ 62 Abs. 1 AO) darf auch dem Vermögen zugeführt werden. Wenn der Höchstbetrag für die Bildung der freien Rücklage in einem Jahr nicht ausgeschöpft ist, kann diese unterbliebene Zuführung in den folgenden zwei Jahren nachgeholt werden („Nachholbarkeit der freien Rücklage“). Gleichwohl erschwert die Einschränkung der Bildung von Rücklagen, höhere Beträge für größere Investitionen anzusparen.

Wohnstiftungen „sind grundsätzlich an Häuser gebunden“⁸. Damit ist ein wichtiger Eckpunkt beschrieben: Das Stiftungsvermögen der Wohnstiftungen ist zu großen Teilen oder gänzlich in den Immobilien angelegt, mit deren Nutzung der Stiftungszweck erfüllt wird. Andere Stiftungen nutzen

⁵ Mit dem Begriff „Standort“ wird in diesem Gutachten ein zusammenhängendes Stiftsareal in einem Stadtquartier bezeichnet. Es kann mehrere Gebäude, Hausnummern oder auch Adressen (Zugänge von verschiedenen Straßen) einschließen. Stiftungen, die Wohnstifte in mehreren Stadtteilen bewirtschaften, wurden im Rahmen der Befragungen gebeten, Fragen zur Zielgruppe, zum Baulter etc. getrennt für die Standorte zu beantworten.

⁶ Bundesverband Deutscher Stiftungen e. V. (Hrsg.), 2017: Zahlen, Daten, Fakten zum Deutschen Stiftungswesen. Berlin. S. 14.

⁷ Eissenhauer, Michael (1985): „Ein Denkmal, welches teilnehmende Liebe gestiftet hat“. Die Architektur der Hamburger Wohnstiftungen des 19. Jahrhunderts als Inszenierung bürgerlicher Sozialfürsorge. Hamburg, Universität. Dissertation. S. 6.

⁸ Ebd.

für die Erfüllung des Stiftungszwecks Erträge, die sie mit dem in Wertanlagen investierten Stiftungsvermögen am Kapitalmarkt erwirtschaften. Wohnstiftungen dagegen verfügen häufig über keine Wertanlagen, aus denen sie Erträge zur Verwirklichung des Stiftungszwecks erzielen. Deshalb müssen Wohnstiftungen in der Regel mit dem Betrieb des Wohnstifts ausreichend Überschüsse für dessen Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung bilden. Alternativ müssen dafür Spenden eingeworben, Kredite aufgenommen oder Förderung in Anspruch genommen werden. Dieser Sachverhalt ist für das Verständnis der weiteren Beschreibungen in diesem Gutachten von großer Bedeutung.⁹

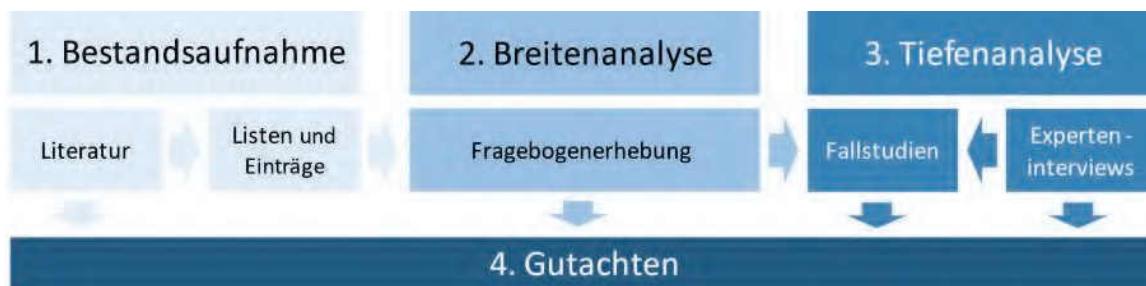
Stiftungen, die über Wohnungsbestände verfügen, die nicht gemeinwohlorientiert vermietet werden, sondern aus deren Vermietung Erträge für die Erfüllung des Stiftungszwecks erwirtschaftet werden, sind nach der Definition, die für dieses Gutachten zur Anwendung kommt, keine Wohnstiftungen. Dies gilt auch für Stiftungen, die Wohngeld oder Mietzuschüsse für Einzelpersonen gewähren. Eine Reihe von Hamburger Stiftungen unterstützt Projekte von Wohnstiftungen und den Erhalt von Stiften finanziell. Sie werden in der vorliegenden Lageerhebung ausschließlich als Kooperationspartner erwähnt (vgl. Kapitel 5.5).

1.3 Struktur des Gutachtens, methodisches Vorgehen und Datengrundlage

Dieses Gutachten zur Lagebeschreibung dient der Darstellung des „Status Quo“. Es ist gegliedert in einen Einführungsteil mit Hintergrundinformationen (Kapitel 1), drei Kapitel zur Beschreibung der Charakteristika der Wohnstiftungen und ihrer Bestände (Kapitel 2 bis 4) sowie zwei Kapitel, in denen insgesamt und anhand von Beispielen auf Herausforderungen und Lösungsansätze eingegangen wird (Kapitel 5 und 6). Abschließend werden ein Fazit und Empfehlungen dargestellt (Kapitel 7) und ein kurzer Ausblick gegeben (Kapitel 8).

Das methodische Vorgehen lässt sich in vier Schritten beschreiben, denen zum Teil mehrere Bausteine zuzuordnen sind (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Arbeitsschritte und Vorgehen



Quelle: IfS 2020

Im ersten Schritt erfolgte im Rahmen einer Bestandsaufnahme zunächst eine Literaturlauswertung (vgl. Kapitel 1.4). Sie wurde u. a. genutzt, um das Erstellen einer Teilnehmerliste für die Befragung zu unterstützen. Darüber hinaus wurden von der BSW übermittelte Listen gesichtet, mit Einträgen im Internet abgeglichen und zu einer Liste der Wohnstiftungen zusammengeführt. Die Datenerhebung wurde als Mischung einer Breiten- und Tiefenanalyse ausgelegt, in der qualitative und quantitative

⁹ Eine ausführliche Darstellung von Stiftungen als Wohnungsmarktakeure ist zu finden in: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2019): Gemeinwohlorientierte Wohnungspolitik. Stiftungen und weitere gemeinwohlorientierte Akteure: Handlungsfelder, Potenziale und gute Beispiele. Bonn, S. 19 ff. Online: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2019/gemeinwohlorientierte-wohnungspolitik.html> (Zugriff zuletzt: 19.05.20).

Methoden der Sozialforschung kombiniert und rückgekoppelt wurden. Im Folgenden werden die Bausteine detailliert dargestellt.

1.3.1 Erstellen einer Liste für die Befragung von Stiftungen

Die Grundlage der Breitenanalyse bildete eine Befragung von 101 Stiftungen. Die Auftraggeberin stellte dem Auftragnehmer zunächst eine Liste mit operativ und fördernd tätigen Stiftungen zur Verfügung. Der Auftragnehmer gliederte diese Liste mit Listen aus der Literatur (vgl. Literaturrecherche) ab und erweiterte die Liste. In einem zweiten Schritt wurde überprüft, ob die Stiftungen im Stiftsregister der Freien und Hansestadt Hamburg aufgeführt sind. Zudem wurde „Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ in die Verifizierung und Suche einbezogen. Durch einen weiteren Rechenschritt wurden ausschließlich Stiftungen, die eigene Bestände halten oder zumindest Bestände zur Verfügung stellen, herausgefiltert. Stiftungen, die ausnahmslos Einzelpersonen mit einem Mietzuschuss fördern oder andere Stiftungen oder Vereine fördern, wurden nicht in die Erhebung aufgenommen.

1.3.2 Konzept für die Breitenanalyse (Befragung)

Grundlage der Breitenanalyse waren die Angaben der Stiftungen in einer Fragebogen-Erhebung. Ziel der Befragung war, eine Lageerhebung durchzuführen und Informationen über die im Bereich Wohnraumversorgung engagierten Stiftungen und ihre Standorte zu erhalten. Der Fragebogen wurde in enger Abstimmung mit der Auftraggeberin entwickelt. Darüber hinaus wurde „Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ gezielt einbezogen. Vorgesehen wurden zwei Teile: ein Teil mit Fragen zur Stiftung und ein Teil mit Fragen zum Standort/zu den Standorten. Dadurch konnte gewährleistet werden, dass die Stiftungen einerseits Angaben zu ihrer Organisation und Vernetzung sowie zur generellen wirtschaftlichen Lage und Herausforderungen für bauliche Investitionen geben konnten und andererseits „individuelle“ Informationen nach einzelnen Standorten gegliedert sind. Da die baulichen Herausforderungen sehr häufig mit der Bausubstanz am Standort, dem Sanierungsstand und der Belegung zusammenhängen, ermöglichte die Aufschlüsselung nach Standorten eine Beschreibung der konkreten baulichen Situation und Perspektiven. Die Fragen zum Standort zielten entsprechend auf die Eigentumsituation, die Zielgruppe, die Charakteristik von Gebäuden und Wohnungsbestand ab. Der Fragebogen ist dem Bericht in Anhang 2 beigelegt. Neben der analogen Version wurde der Fragebogen als Online-Version gestaltet.

1.3.3 Durchführung und Auswertung der Befragung

Am 10. Februar 2020 wurden 88 Stiftungen mit einem Standard-Anschreiben per Post kontaktiert und gebeten, an der Befragung teilzunehmen. Beigelegt war ein Empfehlungsschreiben der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Fragebogen. Weitere sieben individuelle Anschreiben gingen an Personen, die für mehrere der Stiftungen im Vorstand, der Verwaltung oder Geschäftsführung tätig sind, sowie an Stiftungen mit zahlreichen Beständen an mehreren Standorten. In dem Anschreiben wurde auf die Möglichkeit verwiesen, den Fragebogen online oder telefonisch auszufüllen.

Am 12. Februar 2020 wurden den Stiftungen, wie im Anschreiben bereits angekündigt, Zugangslinks zu einem digitalen Fragebogen per E-Mail gesendet. Lediglich für sechs der Stiftungen konnte keine E-Mailadresse ermittelt werden. Am 25. Februar 2020 wurde eine Erinnerungsmail versendet, am 26. und 27. Februar wurden alle Stiftungen, die noch nicht geantwortet hatten, telefonisch kontaktiert. Aufgrund der Rückmeldungen wurde mit der Auftraggeberin verabredet, die Frist für die Beantwortung des Fragebogens auf den 20. März zu verlängern.

Insgesamt beteiligten sich bis dahin 64 Stiftungen an der Erhebung (vgl. Liste Anhang 3). Bei der Grundgesamtheit von 101 Stiftungen entspricht das einer Beteiligungsquote von 63 Prozent. 37 Stiftungen nutzten ausschließlich die Online-Befragung, 20 ausschließlich die Papierfassung des Fragebogens, eine Stiftung übermittelte die Antworten telefonisch und die restlichen Stiftungen

füllten einige Fragen online aus und sendeten dann doch den Fragebogen per Post oder E-Mail zurück. Dadurch musste eine Reihe von Bereinigungen in dem Datensatz vorgenommen werden. Im Rahmen der Plausibilisierung wurden diverse Stiftungen telefonisch kontaktiert, in Fällen, in denen es um die Anzahl der Wohnungen an einem Standort oder die Plausibilisierung bzw. Ergänzung der Anzahl von Gebäuden ging, wurden Informationen von Internetseiten der Stiftungen und Luftbilder hinzugezogen. Von den 64 Stiftungen machten insgesamt 59 verwertbare Angaben zu 92 Standorten in Hamburg.

Die Auswertung orientierte sich an der Struktur der Befragung. In einem ersten Teil wurden die Angaben zu den Stiftungen analysiert. Dabei wurden neben der eindimensionalen Auswertung der Fragen auch Querbeziehungen zwischen Antworten hergestellt. So wurde bspw. untersucht, ob Stiftungen, die ihre Bestände selbst verwalten und bewirtschaften und keine hauptamtlichen Mitarbeiter/innen beschäftigen, öfter Angaben zum Beratungsbedarf machten. Die Ergebnisse sind im Gutachten überwiegend in Kapitel 3 dargestellt.

Der zweite Teil war der Auswertung der Fragen zu den Standorten gewidmet. Da diverse Stiftungen über mehr als einen Standort verfügen, konnten für diese Analyse deutlich mehr Datensätze ausgewertet werden. Bei der Auswertung der Standorte ging es einerseits um die eindimensionale Auswertung, die die Fakten über Anzahl der Bestände, Art der Wohnungen etc. dokumentiert. Andererseits stellte die Auswertung darauf ab, Vergleiche zwischen den Beständen (Wohnungen, Service-Wohnungen) vorzunehmen und auch Querbezüge darzustellen, um typische Konstellationen analysieren zu können. Die Ergebnisse sind im Gutachten überwiegend in Kapitel 4 und 5 dargestellt.

1.3.4 Konzept für die Tiefenanalyse

Eine Tiefenanalyse erfolgte durch die detaillierte Recherche von zehn instruktiven Beispielen (Fallbeispiele) und die ergänzende Recherche von Beispielen zur Lösung einzelner Sachverhalte (bspw. Kooperationen, Einwerbung von Spenden, Konflikte mit dem Denkmalschutz). Zudem wurden im Rahmen der Erhebung und Plausibilisierung der Befragungsergebnisse mit diversen Stiftungen telefonische Rücksprachen gehalten. Die Fallstudien und telefonischen Rücksprachen wurden zur Erhebung vertiefter qualitativer Daten genutzt, die zur Beschreibung von Problemlagen, Lösungen und guten Beispielen genutzt wurden. Einige der Fallbeispiele sind in diesem Bericht in den Kapiteln 3.4 und 6 enthalten. Ergänzende Kurzbeispiele sind in farbig hinterlegten „Kästen“ in Kapitel 5.2.4 und 5.5 dargestellt.

Ergänzend wurden sieben Interviews mit Expert/innen aus Stiftungen, öffentlicher Verwaltung und Dienstleistungsunternehmen geführt, die Stiftungen betreuen. Ausgewählt wurden Personen, die über ein Überblickswissen verfügen. Sie wurden zu typischen Herausforderungen, Risiken und Entwicklungspotenzialen, Beratungs- und Unterstützungsbedarf befragt und um die Benennung instruktiver Beispiele gebeten. Die Informationen aus den Interviews sind sowohl in die Darstellung der Charakteristika der Stiftungen und Stifte eingeflossen (Kapitel 2 und 3) als auch in die Beschreibung der Herausforderungen und Lösungsansätze (Kapitel 4).

1.4 Literaturlauswertung zu Hamburger Wohnstiftungen und Stiftsgebäuden

Die wissenschaftliche Literatur zu Hamburger Wohnstiften ist wesentlich von Publikationen aus den Bereichen der Geschichtswissenschaften und der Kunstgeschichte geprägt. Eine Reihe von Historiker/innen hat sich mit einzelnen Stiftungen oder mit jüdischen Stiftungen beschäftigt. Mehrere Publikationen streifen die Thematik im Rahmen von sozialwissenschaftlichen Forschungen zum Bürgertum und gehen der Motivation der Stifter/innen und dem Zusammenhang mit der Ausdifferenzierung des Bürgertums im 19. Jahrhundert nach.

Für die Baugeschichte und die baulichen Gegebenheiten bieten die Analysen aus den 1980er Jahren von Eissenhauer und der Stadt Hamburg eine profunde Grundlage, der allerdings die Aktualität mangelt. In Bezug auf einige Stiftungen kann diese durch neuere Monografien sowie die Webseiten

der Stifte kompensiert werden. Einzelne Veröffentlichungen aus dem Bereich der „grauen Literatur“ thematisieren aktuelle bauliche und verwaltungstechnische Herausforderungen.

Die folgende knappe Beschreibung der Literaturoswertung stellt die wesentlichen Quellen vor. Sie gliedern sich in einerseits Literatur über Hamburger Stiftungen mit Bezug zum Thema Wohnen sowie Wohnstifte (im Allgemeinen) und andererseits in Monografien und Veröffentlichungen mit Bezug zu einzelnen Stiftungen bzw. Stiftungsclustern. In Anhang 1 sind die Quellen alphabetisch aufgelistet.

1.4.1 Literatur über Hamburger Stiftungen und Wohnstifte (im Allgemeinen)

Historische Beschreibungen der Stiftsgebäude liefern die Bände „Hamburg und seine Bauten“ (1890, 1914, 1929). Bereits im 19. Jahrhundert finden sich aber auch in einigen Büchern Aufzählungen der „**Gotteswohnungen**“ und ihrer Stifter/innen (**Meeder, 1839**, S. 295ff; **Lappenberg, 1870**, S. 218). Die Bücher informieren aber sehr breit über von mildtätigen Stiftungen bereitgestellte Förderungen – von Stipendien bis zu Mietzuschüssen. Eine weitere historische Liste von Wohnstiftungen ist im „Daheim Kalender für das Deutsche Reich“ (**Redaktion des Daheim (Hrsg.), 1901**, S. 253ff) enthalten.

Einen wertvollen Beitrag zur **Darstellung und Analyse der Wohnstifte aus kunsthistorischer Perspektive** hat Michael **Eissenhauer** in seiner Magisterarbeit, seiner Dissertation und weiteren Publikationen in den 1980er Jahren geliefert. Die Magisterarbeit (**1983**) liefert in zwei Bänden einen thematischen Überblick mit umfangreicher Materialsammlung (einschließlich Listen der Stifte) über die Neubauten in der Zeit zwischen der Aufhebung der Stadtbefestigung und dem ersten Weltkrieg. In der zweibändigen Dissertation (**1985**) beleuchtet Eissenhauer die Gründe der Stifter/innen für den Bau von Stiftsgebäuden im 19. Jahrhundert und geht der Frage nach, ob die Wohnstiftsgebäude als eine eigenständige architektonische Gattung bezeichnet werden können. Die Publikation (**1987**) fasst die Ergebnisse zusammen, untersetzt durch zahlreiche Abbildungen.

Zeitgleich gibt die **Freie und Hansestadt Hamburg (vermutl. 1987/1988)** eine Publikation heraus, die **Kartierungen und detaillierte Darstellungen** von über 20 Wohnstiften enthält, die im Rahmen von **Stadterneuerungsmaßnahmen in den 1980er Jahren** modernisiert wurden.

Ebenfalls anhand von Beispielen einzelner Stifte beschreibt **Hipp (2003)** in einem vom **Initiativkreis Hamburger Stiftungen** herausgegebenen Sammelband den Bau von Wohnstiften als besondere Bauaufgabe und verweist auf **typische Grundrisse und Fassadengestaltung**. Der Band enthält auch ein Verzeichnis aller Stiftungen bürgerlichen Rechts in Hamburg samt Zuordnung zu Themen, darunter „Altenwohnungen, Pflegeheime“ und „Wohnungswesen“.

Eine kurze Zusammenfassung und **Übersicht der Entwicklung der Hamburger Wohnstifte** liefert eine Veröffentlichung von **Pohlandt (2005)**. Er schildert nicht nur die historische Entwicklung bündig, sondern auch den Hintergrund für die Modernisierungsmaßnahmen in den 1980er Jahren und betont das Engagement der Stiftungen für die soziale Stadtentwicklung.

Mehrere Veröffentlichungen aus den 2000er Jahren beschäftigen sich mit der Teilmenge der **jüdischen und paritätischen Stiftungen**. Explizit dem Thema Wohnstiftungen widmet sich ein kompakter und sehr informativer Artikel von Angela **Schwarz (2010)** im Magazin *Medaon*. Sie hat darüber hinaus diverse Buchbeiträge und Artikel in diesem Themenfeld (bspw. **Schwarz, 2009**) und speziell zur Vaterstädtischen Stiftung (vgl. Kapitel 1.4.2, Schwarz, 2007, 2017) publiziert. Die Bücher von **Hönicke (2001)** und **Siefken (2009)** beziehen sich nicht explizit auf Wohnstifte, beinhalten jedoch umfangreiche Register und Namenslisten, in denen auch Wohnstifte und „Miete-Stifte“ erwähnt sind. Siefken fokussiert auf die rechtlichen Aspekte von Enteignung und Restitution jüdischer und paritätischer Stiftungen. Die Dissertation enthält zudem eine umfassende Auflistung jüdischer Stiftungen, darunter zahlreiche Wohnstifte und Miete-Stifte. Es werden deren Namensänderungen im Zeitverlauf sowie der Zeitpunkt ihrer Enteignung gelistet.

Sozialgeschichtliche Hintergründe des Stiftungswesens und Reflexionen über Entwicklungen liefern **Pielhoff (1999)**, **Werner (2011)** und **Adam (2018)**. Alle drei Bücher haben nur einen indirekten Bezug

zu Hamburger Wohnstiften. Die beiden erstgenannten beziehen sich zwar direkt auf Hamburg, sind jedoch vor allem Beiträge zur **Bürgertumsforschung**. Pielhoff untersucht die Motivation und das Selbstverständnis der Armenfürsorge und Wohltätigkeit in Hamburg im 19. Jahrhundert und geht dabei u. a. auf das Wirken von Amalie Sieveking ein. Werner analysiert Entwicklungen von Stiftungen im Zusammenhang mit gesellschaftlichen Transformationsprozessen und Veränderungen des bürgerlichen Selbstverständnisses zwischen der Zeit des Kaiserreichs und des Nationalsozialismus. Wohnstiftungen bezeichnet Werner als „Signum des Hamburger Stiftungswesens“ (S. 53) in der Epoche des Kaiserreichs. Adams Buch bezieht sich auf ganz Deutschland in der Zeitspanne 1815 bis 1989, wobei Wohnen neben Kultur- und Ausbildungsförderung nur ein Aspekt ist, für den Adam die Absichten der Philanthropen untersucht. In einem Kapitel beleuchtet er „das Modell der Wohnstiftung“ (S. 150ff).

Aktuelle Herausforderungen der Hamburger Wohnstiftungen werden seit 2014 durch die Initiator/innen der Initiative „Perlen polieren. Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte“ und „Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ beschrieben (bspw. **Kränzlin, 2014; Kränzlin, Petersen, 2016**). Zudem enthalten die Antworten auf kleine Anfragen an den Senat wichtige Informationen, darunter eine Liste der Wohnstifte mit Belegenheit und Anzahl der Wohnungen von 2014 und einen Einblick in die neuere Debatte speziell im Stadtteil Eppendorf (**Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, 2014a und 2014b**). Eine vertiefende Beschreibung und statistische Erhebungen liefert der „Abschlussbericht Bestandsaufnahme Hamburger Wohnstifte“ (**Kroneder, Nowak, 2016**). Die Untersuchung wurde im Auftrag der „Perlen polieren. Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte“ durchgeführt und basiert auf der Befragung von 94 Stiftungen, von denen sich 51 an der Befragung beteiligten. Die Studie gibt u. a. Anhaltspunkte über die Verwaltungsorganisation dieser Wohnstifte, ihren Wohnungsbestand und die Angebote für Pflege.

1.4.2 Literatur zu einzelnen Wohnstiften in Hamburg

Zu einzelnen Wohnstiften – existierenden und nicht mehr vorhandenen – gibt es teilweise sehr umfangreiche Publikationen. In die Recherche wurden ausschließlich Publikationen über existierende Stiftungen einbezogen. Darunter befinden sich Dissertationen, Jubiläumspublikationen und Festschriften. Diverse Publikationen aus den 1980er und 1990er Jahren (bspw. **Gabrielsson, 1980** über die Stiftung „Dirk Koster Testament“; **Hauschild-Thiessen, 1996** über die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung und **Urbanski, 1996** zur Geschichte des „Kloster St. Johannis“ in der Heilwigstraße) sowie Festschriften wie die Eigenpublikation „85 Jahre Heinrich Schmilinsky Stift“ von 1980 oder „Pflegeheim Hamburgischer Wohnstifte. Das Hesse-Diederichsen-Heim 1962 – 1987“ (**Commichau, 1987**) bzw. die Jubiläumsschrift „Alt genug für neue Wege. 175 Jahre Amalie Sieveking-Stiftung“ (**Joho, 2007**) aber auch **Schwarz, 2007** über die Vaterstädtische Stiftung enthalten geschichtlich profunde, aber oft weniger aktuelle Informationen als die jeweiligen Webseiten der Stiftungen.

Zu den Veröffentlichungen der letzten zehn Jahre zählen eine Publikation über die Eppendorfer Stiftungen im Umfeld der Martinistraße (**Stadtteilarchiv Eppendorf e.V., 2012**) sowie die Monografien der **Alida Schmidt-Stiftung (2014)**, der **Flutopfer-Stiftung von 1962 (2012)**, der **Georg und Emma Poensgen-Stiftung (2017)** sowie der **Daniel Schutte-Stiftung (2017)**. Zu den Fachartikeln über die Entwicklung einzelner Wohnstifte bzw. einzelner Standorte gehören Beiträge über das Hartwig-Hesse-Quartier (**Greb, 2018**) und das Ledigenheim Rehoffstraße (**Stiftungsführer 2016/17, S. 90f**).

2 Lagebeschreibung in Zahlen: Kurzfassung als Überblick

Dokumentenrecherche:

- Im Januar 2020 gibt es in Hamburg 101 Wohnstiftungen, die über Wohnungsbestände an 134 Standorten verfügen.

Lageerhebung (Fragebogen), Stand März 2020:

- Es wurden 101 Wohnstiftungen zur Teilnahme eingeladen, 64 Stiftungen beteiligten sich an der Befragung -> Beteiligungsquote: 63 Prozent.
- Die Mehrheit von zwei Dritteln dieser 64 Stiftungen verwaltet und bewirtschaftet ihre Bestände selbst. Eine Minderheit von 15 Prozent beschäftigt ausschließlich ehrenamtliches Personal.
- Fast drei Viertel der Stiftungen schätzten ihre wirtschaftliche Lage als „eher gut“ ein. Etwa ein Fünftel der Stiftungen beurteilte die wirtschaftliche Lage als „eher schlecht“ oder „schlecht“.
- 59 Stiftungen machten Angaben zu 92 Standorten in Hamburg, an denen sich 233 Gebäude befinden. Hier leben 9.638 Personen in 7.856 Wohnungen (klassifiziert nach der Hamburgischen Bauordnung HBauO § 45), Service-Wohnungen oder Wohneinrichtungsplätzen (nach Wohn- und Betreuungsbauverordnung – WBBauVO). Weitere 206 Wohnungen beherbergen über das Stadtgebiet verteilt 301 Personen.
- Zwei Drittel der Stiftungen verfügen ausschließlich über *einen* Standort in Hamburg.
- Die Stiftungen sind fast immer Eigentümerinnen der Wohngebäude am Standort. Von den Grundstücken befindet sich knapp ein Viertel nicht im Eigentum der Stiftungen.
- Die Anzahl der Personen, die an einem Standort wohnt, variiert. Etwa ein Drittel der Standorte beherbergt unter 50 Personen. Etwas mehr als ein Drittel entfällt auf große Standorte mit über 100 Personen.
- Die Altersstruktur wird an vielen Standorten von der Festlegung eines Zugangsalters von mindestens 60 Jahren geprägt. Betrachtet man alle Standorte, so dominiert die Altersgruppe 60 bis 85 Jahre.
- An über der Hälfte der Standorte wird ein Wohnberechtigungsschein (WBS) für die Anmietung zumindest eines Teils der Wohnungen verlangt.
- Der mittlere durchschnittliche Mietpreis (nettokalt) liegt bezogen auf die Anzahl der Wohnungen bei knapp 7,00 Euro/m² für Wohnungen und etwa 8,50 Euro/m² für Service-Wohnungen. Die Spanne der Mietpreise ist sehr groß und liegt zwischen etwa 3,00 und 21,00 Euro/m².
- Die Gebäude weisen eine recht heterogene Baualtersstruktur auf. Mit rund einem Drittel überwiegen Gebäude der Baualtersklasse 1970 bis 1989. Etwa ein Fünftel aller Gebäude steht unter Denkmalschutz (45 Gebäude an 23 Standorten). Es handelt sich dabei überwiegend um Altbauten (Baualter vor 1918).
- Rund zwei Drittel der Gebäude sind barrierefrei¹⁰ erschlossen. Von den 45 denkmalgeschützten Gebäuden werden 17 Gebäude als barrierefrei erschlossen angegeben.
- Die letzte größere Sanierung liegt bei 40 Prozent der Gebäude bereits mindestens 20 Jahre zurück. Ein Sanierungsstau könnte bei den 11 Prozent der Gebäude vorliegen, die zuletzt vor 1985 saniert wurden.

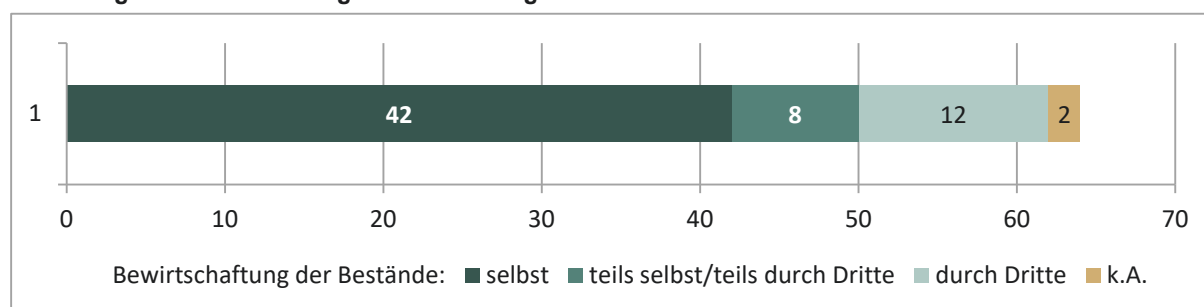
¹⁰ In der Fragebogenerhebung wurde nicht nach einer DIN-gerechten Barrierefreiheit gefragt.

3 Charakteristika der Hamburger Wohnstiftungen

3.1 Organisation und Vernetzung der Stiftungen

Von den 64 Stiftungen, die an der Befragung teilnahmen, machten 62 Stiftungen Angaben zur Bewirtschaftung ihrer Bestände. Davon **verwalten und bewirtschaften etwa zwei Drittel** (42 Stiftungen) ihre Bestände **selbst**, für etwa **ein Fünftel** (zwölf Stiftungen) erledigen dies **Dritte**. Acht Stiftungen gaben an, dass sie den Bestand teils selbst bewirtschaften, teils von anderen bewirtschaften lassen. Beispielsweise werden Nebenkostenabrechnungen durch Dritte erstellt. Bei den Verwaltern handelt es sich u. a. um Hausverwaltungen oder Anwaltskanzleien.

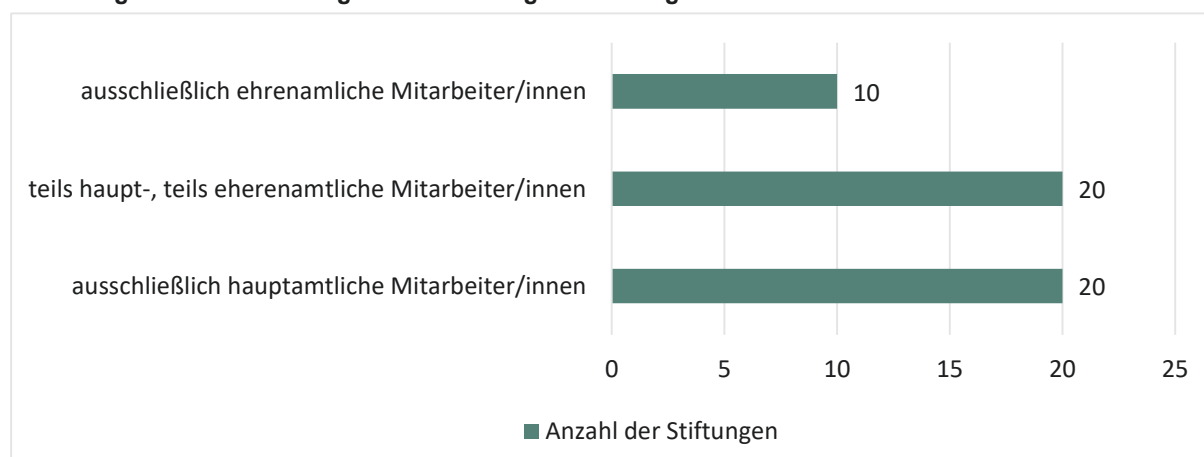
Abbildung 2: Bewirtschaftung und Verwaltung der Bestände



n=64; Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Von den 50 Stiftungen, die angaben, ihre Bestände ausschließlich oder zum Teil selbst zu verwalten und zu bewirtschaften, beschäftigt ein Fünftel (zehn Stiftungen) ausschließlich ehrenamtliches Personal. Je 20 Stiftungen beschäftigen entweder **ausschließlich hauptamtliche Mitarbeiter/innen** oder sowohl haupt- als auch ehrenamtliches Personal in der Verwaltung und Bewirtschaftung der Bestände. Bei den Ehrenamtlichen handelt es sich häufig um die Vorstände.

Abbildung 3: Bewirtschaftung und Verwaltung der Stiftungen



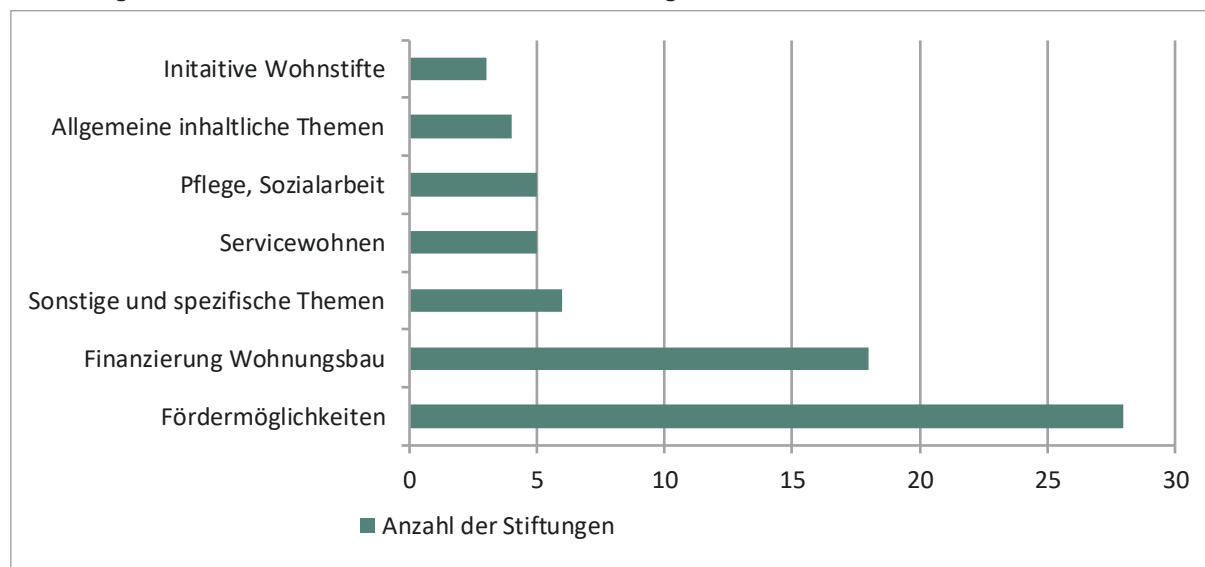
n=50; Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

In den Stiftungen, die hauptamtliches Personal in der Verwaltung und Bewirtschaftung beschäftigen, sind in der Regel (bei 32 Stiftungen) zwischen ein und sechs Mitarbeiter/innen tätig.

Entscheidungen über bauliche Maßnahmen werden in etwa drei Viertel (38 Stiftungen) der 50 Stiftungen, die ihre Bestände selbst oder zum Teil selbst verwalten, von dem gesamten Vorstand getroffen. In drei Fällen entscheidet ein Mitglied des Vorstands allein und in neun Fällen ist die Geschäftsführung, der Stiftungsrat oder ein Kuratorium zusätzlich zum Vorstand in die Entscheidung eingebunden. Bei Stiftungen, die durch Dritte verwaltet werden, gibt es zum Teil die Regelung, dass die Hausverwaltung bei Instandsetzungsbedarf ohne Zustimmung des Vorstands über einen Betrag von bis zu 5.000 Euro verfügen kann.

Einen **Austausch und eine Vernetzung mit anderen Stiftungen** pflegen etwa 60 Prozent (39 Stiftungen) der 62 Stiftungen, die diese Frage beantwortet haben. Unter den Themen, zu denen sich die Stiftungen austauschen, rangiert der Austausch über Fördermöglichkeiten an vorderster Stelle, gefolgt von Finanzierung, Service-Wohnen, Besprechung über für die jeweiligen Stiftungen relevante inhaltliche Themen wie Pflege, Barrierefreiheit, Studentenwohnen und Quartiersentwicklung. Aber auch Betriebsfragen, gesetzliche Rahmenbedingungen und „Tagesgeschäft“ sind Themen des Austauschs. Darüber hinaus gibt es in Einzelfällen eine Zusammenarbeit (oder geplante Zusammenarbeit) bei der Bewirtschaftung von Beständen (vgl. Fallbeispiel Heinrich Schmilinsky Stiftung, Kapitel 6.2.1). Drei Stiftungen weisen explizit auf die Netzwerkarbeit im Rahmen des Hamburger Bündnisses für Wohnstifte (Initiative „Perlen polieren.“) hin.

Abbildung 4: Themen des Austauschs und der Vernetzung

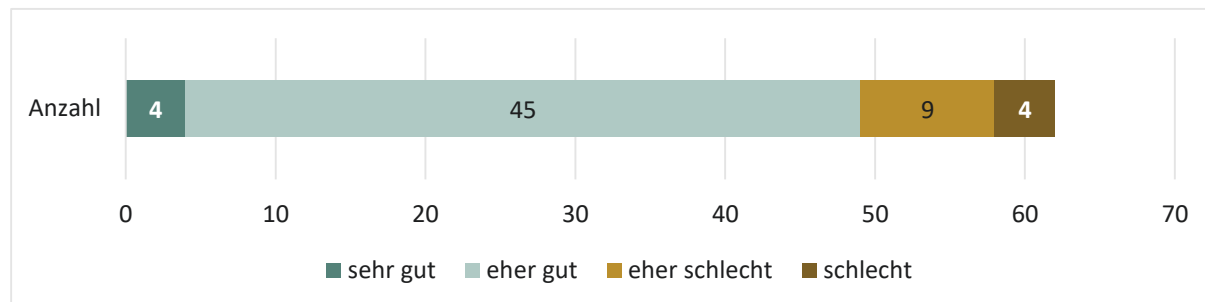


n=39, Mehrfachnennungen waren möglich; Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

3.2 Wirtschaftliche Lage der Stiftungen

Die Frage zur **Einschätzung der wirtschaftlichen Lage** wurde von 62 Stiftungen beantwortet. Über drei Viertel der Stiftungen schätzen die wirtschaftliche Lage der Stiftung als „eher gut“ oder „sehr gut“ ein. Etwa ein Fünftel der Stiftungen beurteilt die wirtschaftliche Lage als „eher schlecht“ oder „schlecht“.

Abbildung 5: Einschätzung der wirtschaftlichen Lage



n=62, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Tabelle 1: Einschätzung der wirtschaftlichen Lage

	sehr gut	eher gut	eher schlecht	schlecht	n
Anzahl	4	45	9	4	62
Prozent	6,5 %	72,6 %	14,5 %	6,5 %	100,0 %
Prozent	79,0 %		21,0 %		

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Die Frage, ob sich die **Zinsentwicklung** negativ auf die finanzielle Lage der Stiftung ausgewirkt habe, beantworten 61 Stiftungen. Mit 40 Prozent (24 Stiftungen) gibt etwas weniger als die Hälfte der Stiftungen an, dass sie einen negativen Einfluss für ihre Stiftung beobachten. Dabei liegt kein eindeutiger Zusammenhang zur wirtschaftlichen Lage der Stiftungen vor. 17 Stiftungen, die eine „sehr gute“ oder „eher gute“ wirtschaftliche Lage verzeichnen, sehen einen negativen Einfluss, wie auch sieben der Stiftungen, die angaben, dass ihre wirtschaftliche Lage „eher schlecht“ oder „schlecht“ ist.

Eine negative Auswirkung der Zinsentwicklung kann einerseits dadurch entstehen, dass die Stiftung geringere Erträge mit ihrem Stiftungsvermögen erwirtschaftet, sofern dies in verzinslichen Anlagen gebunden ist. Andererseits weisen Stiftungen darauf hin, dass sie weniger Spenden erhalten, da ihre Spender/innen über geringere Zinserträge aus Vermögensanlagen verfügen.

3.3 Grundsätzliche Wesensmerkmale und Cluster

Die Wohnstiftungen in Hamburg weisen eine große Diversität auf. Sie unterscheiden sich nach dem Grad der Professionalisierung der Stiftungs- und Objektverwaltung, in Hinblick auf ihre wirtschaftliche Lage, sowie nach den Herausforderungen, Charakteristika und Entwicklungsperspektiven ihrer Bestände. Letztere werden durch die Anzahl, das Baualter und die räumliche Verteilung der Bestände bestimmt.

In einer Reihe von Stiftungen wird die Stiftungsverwaltung von ehrenamtlichen Vorständen geleistet, die unterschiedlich gut für diese Aufgabe gerüstet sind. Andere Stiftungen verfügen über hauptamtliche Geschäftsführer/innen. Die Objektverwaltung – oder ein Teil davon – wird von den Stiftungen häufig in die professionellen Hände von Dienstleistern gegeben. Allerdings gibt es auch Stiftungen, die so viele Bestände haben, dass sie für die Hausverwaltung selbst Personal einstellen,

oder es handelt sich um Stiftungen mit wenigen Beständen, die diese Kosten scheuen bzw. deren Vorstände an der Selbstverwaltung festhalten.

Ein weiterer Unterschied zwischen den Stiftungen besteht im Grad ihrer Aktivität und Zukunftsorientierung. Einige Stiftungen sind eher passiv mit der Bestandsbewahrung beschäftigt, gefordert und ggf. auch teilweise überfordert. Andere sind aktiv bestrebt, ihre Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. Dazu kann die Expansion an neue Standorte ebenso gehören wie der Umbau vorhandener Bestände. Welche Strategien die Stiftungen verfolgen, hängt mit ihrer Größe, wirtschaftlichen Lage, Geschichte und dem Stiftungszweck zusammen. Sie werden aber ganz wesentlich von den Personen geprägt, die in den Stiftungen Verantwortung übernehmen, ihrer Offenheit und ihren Ressourcen für Weiterentwicklung und Beratung.

Ähnlichkeiten und Unterschiede zwischen den Stiftungen ergeben sich zudem durch die Themen, die sich durch die Zielgruppen der Stiftungen oder die Charakteristika ihrer Bestände ergeben. So gibt es ein Cluster von Stiftungen, die Betreutes Wohnen oder Service-Wohnen anbieten. Einige Stiftungen verbindet, dass sie mit baulichen Herausforderungen ihrer denkmalgeschützten Bestände oder solchen aus den 1950er bis 1970er Jahren konfrontiert sind.

Eine räumliche Nähe von Stiftungen kann ebenfalls zur Identifikation von Clustern herangezogen werden. Die Verbindung kommt jedoch erst zum Tragen, wenn sich aus der räumlichen Nähe Kooperationen oder ein Austausch ergeben. Die Verbundenheit einer Stiftung mit einem Stadtteil ist jedoch durchaus ein Wesensmerkmal, das Stiftungen unterscheidet.

Eine Annahme in der Ausschreibung zu diesem Gutachten war, dass sich auch Cluster von Stiftungen mit und ohne Probleme identifizieren lassen. Hier ist in der Tiefenanalyse jedoch deutlich geworden, dass auch Stiftungen, die weitgehend positiv aufgestellt sind, vor Herausforderungen an einzelnen Standorten oder mit konkreten Problemkonstellationen stehen. Zudem ist anzunehmen, dass sich einige Stiftungen ihrer Probleme nicht bewusst sind und andere sich nicht an der Erhebung beteiligt haben.

Anhand von drei großen und traditionsreichen Hamburger Wohnstiftungen wird im folgenden Kapitel ein Ausschnitt des Spektrums erfolgreich agierender Stiftungen skizziert.

3.4 Beispiele großer, traditionsreicher Hamburger Wohnstiftungen

3.4.1 Abraham Philipp Schuldt-Stiftung



Abbildung 6: Lage der Stiftsgebäude der Schuldt-Stiftung (links), Stift I und II (Mitte), Stifter (rechts)

Quelle links: Stamen Design, OpenStreetMap, Bearbeitung IfS; Fotos: IfS, Mai 2020

Abraham Philipp Schuldt-Stiftung	
Gründung	Der Kaufmann Abraham Philipp Schuldt gründete die Stiftung ein Jahr vor seinem Tod mit dem Vermögen seines Vaters und erwarb drei Grundstücke.
Gründungsjahr	1891, Eröffnung Stift I: 1896
Stiftungszweck	Errichtung von kleinen Wohnungen für „unbescholtene, respektable und wenig bemittelte Familien oder Witwen“
Stiftungsform	Stiftung bürgerlichen Rechts, operativ tätig
Verwaltung	Selbstverwaltung; drei Stellen für hauptamtliche Mitarbeiter/innen, der ehrenamtliche Vorstand hat fünf Mitglieder
Wohnstandorte	Drei Standorte im Stadtteil Neustadt, parallel zu den ehemaligen Wallanlagen zwischen Johannes Brahms Platz und Bismarckdenkmal
Gebäudetypen Umfeld	Vier Gebäude(komplexe) von 1895, 1896, 1901, ein Gebäude 1973 (Poolstr.) städtisches Umfeld, nahe Grünflächen
Art des Wohnungsbestands	Wohnungen
Anzahl Wohneinheiten (WE)	362, davon 64 1-Zi. 29 1,5-Zi. 190 2- und 2,5-Zi. 76 3- und 3,5-Zi. 3 4-Zi.
Zielgruppe	Geringes Einkommen (2/3 der Wohnungen nach § 53 AO), 10 % für über 60-Jährige (Poolstr.)
Anzahl der Mieter/Innen	525

Geschichte und Entwicklung

Die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung wird 2021 ihr 125-jähriges Jubiläum feiern. Die Geschichte der Stiftung ist von großer Beständigkeit geprägt: nicht nur Stiftungszweck und Zielgruppe, sondern auch die Standorte sind seit der Gründung erhalten. Alle Grundstücke und Gebäude befinden sich im Eigentum der Stiftung und stellen das Stiftungsvermögen dar. Die Standorte entlang der Straßen Pilatuspool und Hütten (Stift I und II) sind die ältesten und stehen unter Denkmalschutz. Das Stift III (ebenfalls unter Denkmalschutz) wurde Anfang des 20. Jahrhunderts auf Bestreben der Finanzverwaltung nicht in unmittelbarer Nachbarschaft errichtet, sondern näher am Hafen, weil

die Verwaltung eine Abwertung der Grundstücke an den Wallanlagen durch weitere Stiftsgebäude mit kleinen, preiswerten Wohnungen befürchtete.¹¹ Nach einem längeren Hin und Her konnte die Stiftung ein dreiecksförmiges Grundstück von der Stadt erwerben und errichtete eine Straßenrandbebauung aus rotem Backstein mit 182 Wohnungen. Im 2. Weltkrieg wurden mehrere der Gebäude zum Teil stark beschädigt. Trotz der Investitionen in den Wiederaufbau gelang der Stiftung bereits in den 1970er Jahren eine Bestandserweiterung. Sie erwarb in unmittelbarer Umgebung in der Poolstraße 16 ein Gebäude mit einer baufälligen, zweigeschossigen Bebauung. Nach dem Abriss wurde 1973 der sechsgeschossige Neubau mit Aufzug für Senioren ab 60 Jahre errichtet. Bei der bislang letzten Bestandserweiterung von 1998 baute die Stiftung nicht selbst, sondern erwarb zwei nebeneinanderliegende Altbauten (Baujahr ca. 1896) mit 16 Wohnungen in dem südlich an Stift I angrenzenden Block.



Abbildung 7: Stift IV (Poolstraße) und Stift V (Hütten 46)

Quelle: IfS, Mai 2020

Umfassende Modernisierungen wurden in Stift I, II und III zwischen 1978 und 1984 durchgeführt. Seit Ende der 1990er Jahre werden die Wohnungen bei Mieterwechseln grundlegend instandgesetzt. Das Haus in der Poolstraße 16 wurde 2011 saniert. Zwischen 2015 und 2020 wurden die Dächer der Wohnstifte I bis III sukzessive erneuert.

Vertiefung Standort Stift III

Abraham Philipp Schuldt-Stift III	
Betrieb seit	1901
Standort	Neustadt (Zeughausstraße, Neumayerstraße, Seewartenstraße)
Gebäudetyp Umfeld	4-geschossige Blockrandbebauung eines dreieckigen Baublocks, einfache Backsteinbauweise heterogen bebautes Umfeld, im Süden und Westen Grünflächen
Art des Wohnungsbestands	Wohnungen
Anzahl Wohneinheiten (WE)	157 WE, davon 35 1-Zi., 112 2-Zi., 10 3-Zi.
Zielgruppe	100 % WBS, Mietpreis- und Belegungsbindungen bis 2028, 66 % §53 AO
Anzahl der Mieter/Innen	206

¹¹ Quelle diverser Hinweise zur historischen Entwicklung: Hauschild-Thiessen, Renate (1996): 100 Jahre Abraham Philipp Schuldt-Stiftung. Hamburg.

Der Gebäudekomplex des Stifts III besetzt einen dreieckigen Baublock. An den Straßenecken ist der viergeschossige Baukörper durch Ecktürme akzentuiert. Die sparsame architektonische Gestaltung der Backsteinfassade vermittelt „die soziale Funktion des Stiftsbaus“¹².

Eine umfassende Modernisierung des Bestandes erfolgte zwischen 1978 und 1984. Es wurden kleine Wohnungen zu größeren zusammengelegt, die Etagen-WCs zu wohnungseigenen Bädern umgebaut und neue Küchen installiert. Zudem wurden die Kellerwohnungen aufgegeben und zum Ersatz das Dachgeschoss zu Wohnungen ausgebaut. 20 Jahre später war eine erneute Modernisierung notwendig und so werden die Wohnungen seither bei Mieterwechseln umfassend saniert. Dazu gehört die Erneuerung von Elektroleitungen, Wand- und Bodenbelägen, Küchen und Sanitäröbekten.

Die Modernisierung der Wohnungen wird aus Rücklagen (d. h. Eigenmitteln der Stiftung) finanziert. Eine Modernisierungsumlage ist nach Rücksprache mit der IFB in engen Grenzen möglich. Dies gilt auch für die Kosten zur Erneuerung des Dachs. Die neue Eindeckung des Dachs mit Schieferplatten und die Fugensanierung der Fassaden in Abstimmung mit der Denkmalpflege haben die Stiftung rund 2,5 Mio. Euro gekostet. Die Maßnahme wurde ohne Inanspruchnahme von Förderungen fremdfinanziert.

Die Wohnungen im Gebäudekomplex werden über 14 Treppenhäuser erschlossen. Die Installation von Aufzügen wäre insofern sehr aufwändig und kostspielig und wird von der Stiftung nicht weiterverfolgt. Dagegen soll als nächstes größeres Modernisierungsprojekt der Austausch der Fenster aus den 1980er Jahren durchgeführt werden. Dafür zieht die Stiftung eine öffentliche Förderung in Betracht.



Abbildung 8: Stift III, Straßenansicht mit sanierten Dächern

Quelle: IfS, Mai 2020

¹² Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Stadterneuerung (Hrsg.) (vermtl. 1987/1988): Stadterneuerung in Hamburg. Modernisierung Hamburger Stiftsbauten. Hamburg. S. 26-27.

Besonderheiten und Strategien der Stiftung

Anders als viele Stiftungen, die im ausgehenden 19. Jahrhundert gegründet wurden, stellte die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung Wohnungen für „wenig Bemittelte“ ohne Altersgrenze zur Verfügung. Bereits wenige Jahre nach ihrer Gründung wurde ihre wohnungspolitische Bedeutung für die Eindämmung der Wohnungsnot in den Sanierungsgebieten am Hafen deutlich. Zu den ersten Bewohner/innen gehörten viele Hafendarbeiter. Die Zielgruppe unterscheidet sich bis heute von vielen anderen Stiftungen: Es leben keine Hochbetagten in den Häusern und nur etwa 20 Prozent der Mieter/innen sind über 60 Jahre alt.

Vor diesem Hintergrund (jüngere Mieter/innen, die das Treppensteigen bewältigen) entschied sich die Stiftung Ende der 1990er Jahre, Rücklagen für den Kauf neuer Bestände zu verwenden, anstatt – wie zunächst avisiert – davon die Installation von Aufzügen zu finanzieren. Die hohen Kosten für die Aufzüge sowie die unbefriedigende Lösung, dass diese an den Treppenpodesten angeschlossen keine barrierefreie Erschließung ermöglichen würden, bewogen den Vorstand, die Aufzugsplanung zu verwerfen.

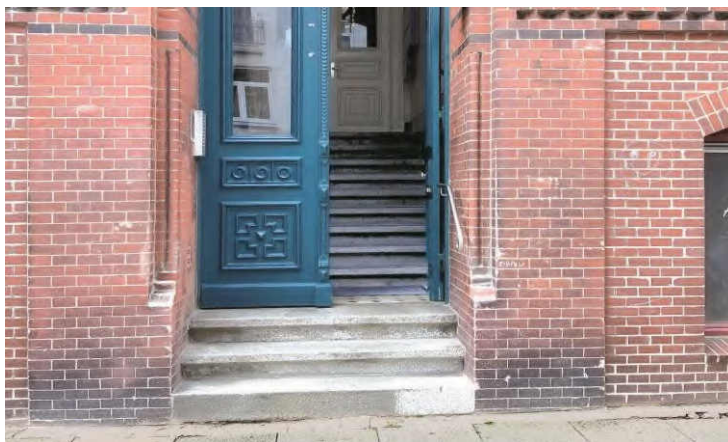


Abbildung 9: Eingangssituation Stiftsgebäude II

Quelle: IfS, Mai 2020

Bei der Bestandserweiterung verfolgt die Stiftung konsequent den Weg, nur Immobilien in der Nachbarschaft der ersten Stiftsgebäude zu erwerben. Dadurch haben alle Mieter/innen einen kurzen Weg zur Verwaltung und der gemeinsame Hausmeister kann alle Wohnungen schnell erreichen.

Durch Baulalter und die Modernisierungshistorie ergeben sich unterschiedliche Bindungen und Miethöhen. Bei der Bewirtschaftung nutzt die Stiftung die Möglichkeit, Instandsetzungen über alle Blöcke hinweg zu finanzieren, d. h. sofern erforderlich, auch eine Querfinanzierung zwischen den Standorten vorzunehmen.

Perspektive

Die Wartelisten für die Wohnungen der Abraham Philipp Schuldt-Stiftung sind lang und die Fluktuation ist sehr gering. Neue Wohnformen, wie Service-Wohnungen, spielen für die Stiftung keine Rolle. Aber auch der Kauf neuer Bestände steht zurzeit nicht zur Diskussion. Die Situation auf dem Immobilienmarkt und die zuletzt getätigten und noch anstehenden Modernisierungen sprechen nicht für eine Bestandserweiterung. Allerdings gehört die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung bereits jetzt zu den Hamburger Wohnstiften mit der höchsten Zahl an Mieter/innen und Wohnungen.

3.4.2 Daniel Schutte-Stiftung



Abbildung 10: Lage der Standorte der Daniel Schutte-Stiftung und Fotos Stiftsgebäude in Eppendorf

Quelle: IfS, Januar 2020

Daniel Schutte-Stiftung	
Gründung	Der Kaufmann und Konsul Daniel Schutte und seine Ehefrau Bertha hinterließen einen Teil ihres Vermögens, um die Stiftung zu gründen.
Gründungsjahr	1892
Stiftungszweck	Unterkunft für ältere, bedürftige Damen
Stiftungsform	Stiftung bürgerlichen Rechts, operativ tätig
Verwaltung	Teils durch Dritte, teils selbst verwaltet; zwei Stellen für hauptamtliche Mitarbeiter/innen, der ehrenamtliche Vorstand hat fünf Mitglieder
Wohnstandorte	Drei Standorte: einer in Eppendorf, zwei in Langenhorn
Gebäudetypen Umfeld	Drei Gebäude(komplexe) von 1907, 1929 mit späteren Ergänzungen, 2006 mit Ergänzung 2008 Eppendorf städtisches Umfeld, Langenhorn durchgrünte Wohngegend
Art des Wohnungsbestands	Wohnungen, alle barrierefrei
Anzahl Wohneinheiten (WE)	52 (Eppendorf), 62 (Langenhorn Holitzberg), 70 (Langenhorn Höpen) 67 1-Zi. 40 1,5-Zi. 63 2- und 2,5-Zi. 14 3- und 3,5-Zi.
Zielgruppe	Über 65-jährige Frauen mit WBS
Anzahl der Mieterinnen	200 (an drei Standorten)

Geschichte und Entwicklung¹³

Daniel Schutte war ein erfolgreicher Kaufmann und Honorarkonsul für Chile. Vermutlich durch seine Hochzeit mit einer Nichte des bekannten Stifters Hartwig Hesse lernte der gebürtige Bremer das Hamburger Stiftungswesen kennen und engagierte sich im Kuratorium von „Hesse’s Witwen-Stift“ in St. Georg. In dem gemeinschaftlichen Testament hinterließen er und seine Frau diversen Stiftungen Zuwendungen und stellten etwa 1,4 Mio. Goldmark für die Daniel Schutte-Stiftung und den Bau eines Stiftsgebäudes zur Verfügung. Die Bedingung war, dass die Stadt Hamburg der Stiftung ein Grundstück überlässt. So entstanden Stiftsgebäude an der Alfred- und Angerstraße in Hohenfelde (1892) und Eppendorf (1907). Das Gebäude in Hohenfelde wurde im 2. Weltkrieg zerstört, das Grundstück gegen eine Entschädigung für die Beräumung an die Stadt zurückgegeben. Das Stift in

¹³ Quelle der Fakten zur Geschichte: Daniel Schutte-Stiftung (Hrsg., 2017): 1892 Daniel Schutte-Stiftung. Chronik des 125-jährigen Bestehens. Hamburg.

Eppendorf existiert bis heute. Solange die Nutzung wie im Vertrag beschrieben beibehalten wird, besteht die Festlegung einer Pacht von drei Mark pro Jahr.

Der Grundriss des prominenten viergeschossigen Gebäudes bildet einen Eingangshof an der Ecke Martinistraße/Tarpenbekstraße. Der Entwurf mit den gestuften Giebeln stammt von dem bekannten Architekten Haller. Das Gebäude überstand den Krieg unbeschadet und steht heute unter Denkmalschutz. Nachdem der Vorstand Anfang der 1980er Jahre noch Veränderungen ablehnte und die Wohnungen zunehmend leer fielen, wurde 1985 eine umfassende Modernisierung durchgeführt, bei der die Wohnungen eigene Bäder erhielten. Auch ein Aufzug wurde eingebaut. Die Förderkredite und die damit verbundene Mietpreisbindungen der Wohnungen wurden für eine Laufzeit von 50 Jahren vereinbart und laufen entsprechend noch 15 Jahre.

Obwohl ein Teil des Stiftungsvermögens in der Inflation nach dem 1. Weltkrieg verloren ging, konnte die Stiftung 1929 ein Grundstück in Langenhorn erwerben und die Altenwohnanlage Höpen bauen. Sie wurde 1981 und 2008 erweitert (vgl. Kapitel 6.1.3). Im Laufe ihrer Geschichte expandierte die Stiftung noch an Standorte in Barmbek, Neuwiedenthal und Holitzberg in Langenhorn. Für diese Investitionen wurde u. a. 1979 Daniel Schutttes Kontorhaus in der Ferdinandstraße nahe der Binnenalster verkauft.

Ende des Jahrtausends wiesen die anderen Häuser hohe Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe auf und die Stiftung entschied sich zu einer Umstrukturierung. Die Bestände in Barmbek und Neuwiedenthal wurden verkauft. Dort waren eine Sanierung bzw. ein barrierefreier Umbau betriebswirtschaftlich nicht zu rechtfertigen. Der Erlös wurde u. a. genutzt, um die instandsetzungsbedürftige eingeschossige Bebauung Holitzberg abzureißen und 2006 durch dreigeschossige Neubauten zu ersetzen. 2008 erhielt die Anlage einen zusätzlichen Gebäudeflügel.

Besonderheiten und Strategien der Stiftung

Die Daniel Schutte-Stiftung ist ein typisches Beispiel für traditionsreiche Stiftungen, deren ehrenamtliche Vorstände die bauliche Weiterentwicklung der Wohnstifte erfolgreich gestaltet haben – durch Tiefen und Höhen. In den 1980er Jahren stand das Haus in der Tarpenbekstraße beinahe vor der Insolvenz, da sich kaum Mieterinnen für die Wohnungen ohne eigenes WC fanden, der Vorstand eine Modernisierung jedoch für unnötig befand. Möglich wurden die Umbauten erst nach einem Wechsel des Vorstandsvorsitzes.

Die Konsolidierung der übrigen Bestände durch einen Verkauf einiger Standorte und die Investition in die verbleibenden hat die Bestände für die Zukunft fit gemacht. Heute werden alle drei Standorte auskömmlich bewirtschaftet, das Bewirtschaftungskonzept schließt eine Querfinanzierung aus. Die Mieten werden regelmäßig so angepasst, dass Rücklagen für die Instandsetzung gebildet werden können. Wichtig ist der Stiftung, im Vorstand neben kaufmännischer Expertise einen Bausachverständigen zu haben, der eine Einschätzung von Umbau, Instandsetzung und Nachverdichtungspotenzialen vornehmen kann.

Inhaltlich setzt die Stiftung den Stiftungszweck beständig um. Höheres Alter und niedriges Einkommen stehen unverändert für die „Bedürftigkeit“ der Mieterinnen. In den Häusern, für deren Modernisierung Fördermittel der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Anspruch genommen wurden, besteht ein Belegungsrecht und die Mieterinnen werden durch den Bezirk zugewiesen.

Nach einer Testphase, in der die Daniel Schutte-Stiftung Service-Wohnen anbot, hat sich die Stiftung dagegen entschieden, dieses Dienstleistungsangebot weiter vorzusehen. Die Bereitstellung und wirtschaftliche Durchführung der freiwilligen Angebote (Ausflüge, Musik etc.) war an den Standorten nicht umsetzbar. Es gibt dort aber Gemeinschaftsräume, die durchaus für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden.

An jedem Standort lebt ein Hausmeisterehepaar mit Familie und bietet eine Anlaufstelle für die Mieterinnen. Das Hausmeisterpaar nimmt nicht nur kleine Reparaturen vor, sondern leistet auch Unterstützung in vielen Lebenslagen. Dieser Kontakt zu den Bewohnerinnen ist der Stiftung wichtig, auch um einen Einblick in die Wohnzufriedenheit der Bewohnerinnen zu erhalten.

Perspektive

Die historischen Standorte werden auch in Zukunft wieder Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf aufweisen. Am Standort Höpen kann sich die Stiftung einen Ersatzneubau für das Gebäude von 1981 vorstellen (vgl. Kapitel 6.1.3).

Da die vorhandenen Standorte keine Verdichtung zulassen, sucht die Stiftung nach einem Grundstück für einen neuen Standort. Der Neubau eines Gebäudes ließe sich finanzieren. Was bislang fehlt, ist ein Grundstück.



Abbildung 11: Gebäude der Daniel Schutte-Stiftung, Standort Höpen

(links Bestand von 1981, rechts von 1929)

Quelle: IfS, Mai 2020

3.4.3 Martha Stiftung



Abbildung 12: Lage der Standorte der Martha Stiftung, historisches Bild der ersten Bewohnerinnen der Martha Stiftung (Mitte), Fotos der Gebäude in Eimsbüttel (re. oben) und in der Hafencity (re. unten)

Quellen: links: IfS, Mitte: Martha Stiftung, rechts IfS, Mai 2020

Martha Stiftung	
Gründung	Die Hamburger Kaufmannswitwe Wilhelmine Mutzenbecher war von der Diakonie (J. J. Wichern) inspiriert und gründete die Stiftung
Gründungsjahr	1849, nach Zerstörung des Hauses 1943 Wiederaufnahme der Tätigkeiten ab 1956
Stiftungszweck	Förderung der Alten-, Behinderten- und Suchtkrankenhilfe, des Wohlfahrtswesens und der Bildung sowie mildtätige Zwecke, verwirklicht u. a. durch Betreuung, Pflege und Wohnraum für hilfsbedürftige Personen im Sinne § 53 AO.
Stiftungsform	Stiftung bürgerlichen Rechts, operativ tätig
Verwaltung	Teils selbst, teils durch Dritte; 2,5 Stellen für hauptamtliche Mitarbeiter/innen in der Verwaltung der Service-Wohnungen
Wohnstandorte	Sechs Standorte in den Stadtteilen Rahlstedt (seit 1956, letzter Neubau 2019), Horn (seit 1986), Eimsbüttel (seit 1994, Service-Wohnen seit 2003), Eidelstedt (seit 2006), Blankenese (seit 2008) und Hafencity (seit 2009). Angemietete Wohnungen für Wohngruppen mit Demenz über das Stadtgebiet verteilt.
Gebäudetypen Umfeld	Diverse Neubauten aus den 2000er Jahren, weitere nach 1990 errichtet, in Horn ältester Bestand von 1955 Umfeld je nach Stadtteil unterschiedlich
Art des Wohnungsbestands	Service-Wohnungen, barrierefrei bzw. -arm
Anzahl Wohneinheiten (WE)	Zwischen 38 (Eidelstedt) und 95 (Blankenese)
Zielgruppe	Über 60-Jährige, für einige Bestände WBS
Anzahl der Mieter/Innen	388 (an sechs Standorten) und 50 (in mehreren Wohngruppen)

Entwicklung der Martha Stiftung und Erweiterung des Engagements

Die Martha Stiftung blickt auf eine mehr als 170-jährige Geschichte und eine dynamische Entwicklung in thematischer und räumlicher Hinsicht zurück. Kern der Stiftungsarbeit ist das Erbringen unterschiedlicher sozialer Dienstleistungen. Schon die Kaufmannswitwe Wilhelmine Mutzenbecher, die die Stiftung 1849 gründete, verband Unterbringung mit einem sozialen Angebot: 14 junge Frauen erhielten bei ihrer Unterkunft und eine Ausbildung als Dienstmädchen. Heute wohnen ca. 900 Menschen in Beständen der Martha Stiftung, bzw. in Gebäuden und Wohnungen, die die

Stiftung für bestimmte Zielgruppen mietet. Sie alle nehmen darüber hinaus unterschiedliche Dienstleistungen des Komplexträgers¹⁴ Martha Stiftung in Anspruch.

Von 1884 an wurde das Martha Haus im Stadtteil Borgfelde als Ausbildungsstätte für Dienstmädchen, als „Leichtkrankenhaus“ zur Pflege älterer Menschen, als Mütter- und Säuglingsheim, als Heim für körperbehinderte Kinder und als Damenstift betrieben. Diese Aktivität endete mit der Zerstörung des Hauses 1943. Das überlassene Grundstück fiel an die Stadt zurück und die Stiftung stand vor dem Nichts.

Ein Neuanfang der Stiftungstätigkeit nach dem 2. Weltkrieg und dem Verlust der Immobilie gelang 1956 mit der privaten Schenkung eines Grundstücks in Rahlstedt und der damit verbundenen Auflage, ein „Altenheim“ zu errichten. In den 1960er Jahren weitete die Stiftung ihre Tätigkeit auf die Arbeit mit körperbehinderten Kindern aus (Übernahme Kinderheim Erlenbusch einschließlich Grundstück), in den 1970er Jahren kam die Therapie von Suchtkranken dazu (Gründung SuchtTherapieZentrum – STZ).

Die Martha Stiftung ist Mitglied im Diakonischen Werk der Evangelischen Kirche in Deutschland. Unter anderem durch diese Verbindung (früher „Innere Mission“ der Evangelischen Kirche) erfuhr sie von in Not geratenen anderen Trägern. Mit der Einführung der Pflegeversicherung erhielt mehr Marktwirtschaft Einzug in die Pflege. Einige kleinere Träger bewältigten diese Systemumstellung nicht und konnten unter den neuen Bedingungen nicht wirtschaftlich arbeiten. In den 1980er und 1990er Jahren übernahm die Stiftung zwei Gebäudekomplexe mit Wohnungen für Senior/innen: das Moraht Haus der gleichnamigen Stiftung in Horn und das Seniorenzentrum St. Markus in Eimsbüttel. In Eimsbüttel baute die Stiftung gegenüber dem Standort einen Neubau, der Altbau wurde saniert. Dafür wurde von der Stadt Hamburg ein Grundstück im Erbbaurecht erworben. Für die Einmalzahlung der Erbpacht hat die Martha Stiftung ein Darlehen aufgenommen. 1999 stieg die Stiftung in die ambulante Pflege ein. Damit verwirklichte sie das Ziel, in allen Phasen des Alterns Hilfe anbieten zu können.

Seit 2003 wurden die Bestände in St. Markus und im Martha Haus in Rahlstedt modernisiert und sind heute als Service-Wohnungen klassifiziert. Darüber hinaus nutzte die Stiftung einen Teil des Grundstücks in Rahlstedt für einen Neubau von Service-Wohnungen.

An drei weiteren Standorten in Eidelstedt, Blankenese und in der Hafencity begleitete die Martha Stiftung den Neubau von Gebäuden mit Service-Wohnungen und übernahm Generalmietverträge.

Seit 2007 mietet die Martha Stiftung zudem über das Stadtgebiet verteilt Wohnungen, in denen sie Wohngemeinschaften für demenziell erkrankte Menschen sowie Pflegewohnungen auf Zeit bereitstellt.

Bei einer Reihe aktueller, über das Stadtgebiet verteilter Projekte tritt die Martha Stiftung nicht als Vermieter der Wohnungen, sondern ausschließlich als Servicedienstleister in der jeweiligen Wohnanlage auf.

Besonderheiten und Strategien der Stiftung

Das Wohnangebot ist in der Martha Stiftung stets verknüpft mit sozialen Angeboten. Anders als viele andere Wohnstifte stellt die Martha Stiftung nicht ausschließlich Wohnraum zur Verfügung, sondern bietet diverse Dienstleistungen an. Deshalb lag es für die Stiftung nahe, sich im Feld des Service-Wohnens zu engagieren.

Die Martha Stiftung hat sich im Laufe ihrer Geschichte bewusst dafür entschieden, in unterschiedlichen Stadtteilen Standorte aufzubauen. Die Standortwahl folgte in einigen Fällen sich

¹⁴ Als Komplexträger werden große – meist in kirchlicher Trägerschaft (Diakonie, Caritas ...) stehende – Unternehmen bezeichnet, die meist in vielen Arbeitsbereichen tätig sind, z. B. in der Altenhilfe, der Behindertenhilfe, der Kinder- und Jugendhilfe etc.

bietenden Gelegenheiten, die Objekte in Blankenese und der HafenCity wurden bewusst ausgewählt, um auch Angebote im gehobenen mittleren Preissegment zu schaffen. Die räumliche Verteilung der Standorte ist heute Teil des Profils und des Wunsches, in verschiedene Nachbarschaften hinein zu wirken.

Von den sechs Standorten, an denen die Stiftung Service-Wohnungen anbietet, befinden sich nur in Rahlstedt Gebäude und Grundstück im Eigentum der Stiftung. In Horn und Eimsbüttel gehören die Gebäude der Stiftung, aber der Boden ist von der Stadt Hamburg über ein Erbbaurecht gepachtet. Allerdings verfügt die Stiftung über weitere Grundstücke an Standorten mit anderen Dienstleistungen (Kinderheim, SuchtTherapieZentrum).

Die Mieten der Wohnstandorte unterliegen teilweise durch in Anspruch genommene Förderungen oder Festlegungen in den Erbbaurechtsverträgen festgelegten Mieten (WBS). In den freifinanzierten Neubauten wird zu Marktmieten vermietet. Der Standard der Wohnungen unterscheidet sich zwischen den Standorten ebenfalls deutlich und hängt mit Lage, Baulter, Ausstattung und Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen zusammen.

Perspektive

Die verschiedenen Standorte bergen unterschiedliche Herausforderungen. Bereits seit zehn Jahren beschäftigt sich die Stiftung mit der Weiterentwicklung des Standorts Horn. Die Gebäude von 1955 entsprechen nicht den heutigen Standards, sind aber kaum wirtschaftlich zu modernisieren. Die Alternative eines Abrisses und einer Neubebauung des Grundstücks birgt jedoch ebenfalls erhebliche Herausforderungen (vgl. Kapitel 3.3).

Die Häuser in Blankenese und der HafenCity bergen wirtschaftliche Herausforderungen. Obwohl die Mieter/innen hier im Vergleich zu den anderen Standorten hohe Mieten zahlen, kann die Stiftung die Objekte kaum wirtschaftlich betreiben. Durch die unterschiedlichen Bedingungen des Gewerbemietrechts bzw. des privaten Mietrechts verbleiben Betriebskosten bei der Generalmieterin Martha Stiftung. Zudem lässt die Vereinbarung, mit der in Gewerbeverträgen der Vermieter dem Mieter die Verpflichtung überträgt, das angemietete Gebäude instand zu halten und instand zu setzen („Dach und Fach“-Klausel) Raum für Interpretation und Konflikte. Deshalb plant die Martha Stiftung keine neuen Kooperationen mit privaten Investoren bei dem Bau von Gebäuden mit Service-Wohnungen. Die Kooperation mit einer Genossenschaft in Eidelstedt wird dagegen als positiv bewertet. Eine Kooperation mit ebenfalls gemeinnützig orientierten Wohnungsmarktakteuren kann sich die Stiftung für weitere Neubauten auch für die Zukunft vorstellen.

Wegen der schlechten Verfügbarkeit von bezahlbaren Grundstücken und des limitierten Eigenkapitals plant die Martha Stiftung aktuell, sich zunächst auf die Entwicklung des Standorts Horn zu konzentrieren.



Abbildung 13: Gebäude der Martha Stiftung am Standort Horn

Quelle: IfS, Mai 2020

4 Charakteristika der Wohnstifte und Wohnungsbestände

4.1 Über das Stadtgebiet verstreute Wohnungsbestände

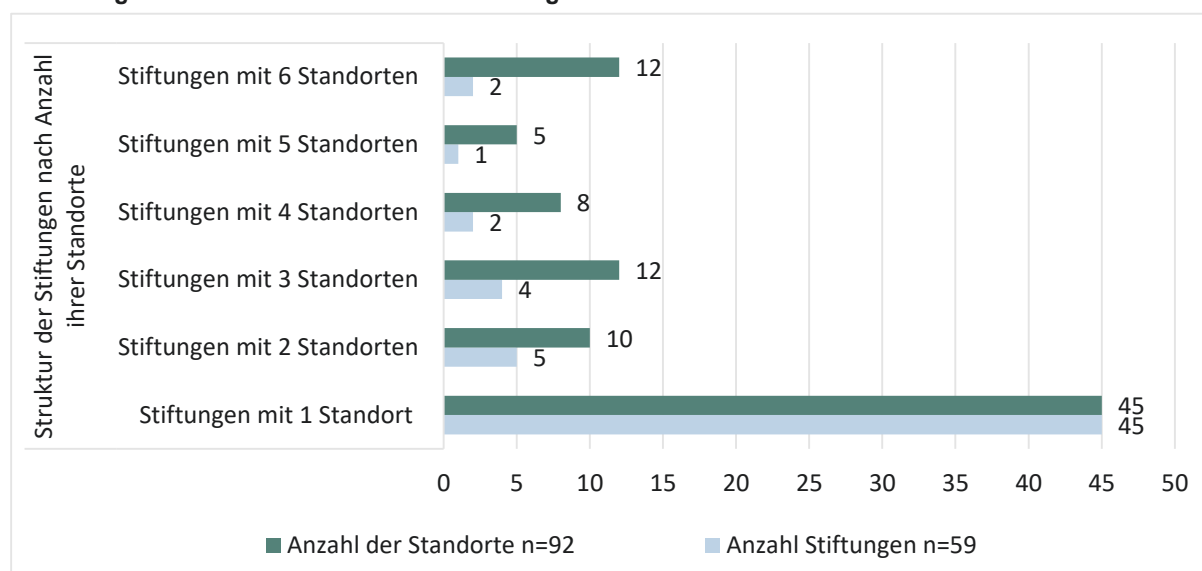
Wenige Stiftungen verfügen über „Streubestände“, das heißt einzelne oder mehrere Wohnungen in verschiedenen Häusern über das Stadtgebiet verteilt. **In der Befragung der Stiftungen wurden einzelne Wohnungen** bzw. Standorte mit weniger als zwölf Bewohner/innen standortunabhängig (also ohne Adressen) erfasst. Im Ergebnis gaben nur fünf Stiftungen an, über solche verteilten Bestände zu verfügen. Bei all diesen Stiftungen handelt es sich um Stiftungen, die darüber hinaus über weitere Standorte verfügen. Bei den Wohnungen handelt es sich um Bestände für Wohngruppen und Wohngemeinschaften, bspw. für Senior/innen, Menschen mit Demenz, mit Behinderungen oder geringem Einkommen. Insgesamt wird von den Stiftungen in 206 einzelnen Wohnungen für 301 Personen Wohnraum bereitgestellt.

4.2 Anzahl der Standorte und Eigentumsverhältnisse

Um die städtebaulichen Gegebenheiten, die Bausubstanz und das Wohnungsangebot möglichst differenziert und auch räumlich abbilden und analysieren zu können, wurden die Befragungsteilnehmer/innen gebeten, ihre Bestände nach „Standorten“ gegliedert zu beschreiben. In dem Fragebogen wurde erläutert, dass unter dem Begriff „Standort“ ein zusammenhängendes Areal in einem Stadtquartier beschrieben werden sollte. Es kann mehrere Gebäude, Hausnummern oder auch Adressen (Zugänge von verschiedenen Straßen) einschließen. Stiftungen, die beispielsweise ein Wohnstift in Bergedorf und ein anderes in Eppendorf bewirtschaften, wurden gebeten, Fragen zur Zielgruppe, zum Baualter, Sanierungsstand, der Wohnungsgröße und den Mietpreisen getrennt für die Standorte zu beantworten.

In die Auswertung der Standorte wurden ausschließlich Standorte einbezogen, die sich in Hamburg befinden und zu denen zumindest grundlegende Angaben geliefert wurden. Insgesamt wurden die Daten von 59 Stiftungen zu 92 Standorten analysiert.

Abbildung 14: Anzahl der Standorte der Stiftungen

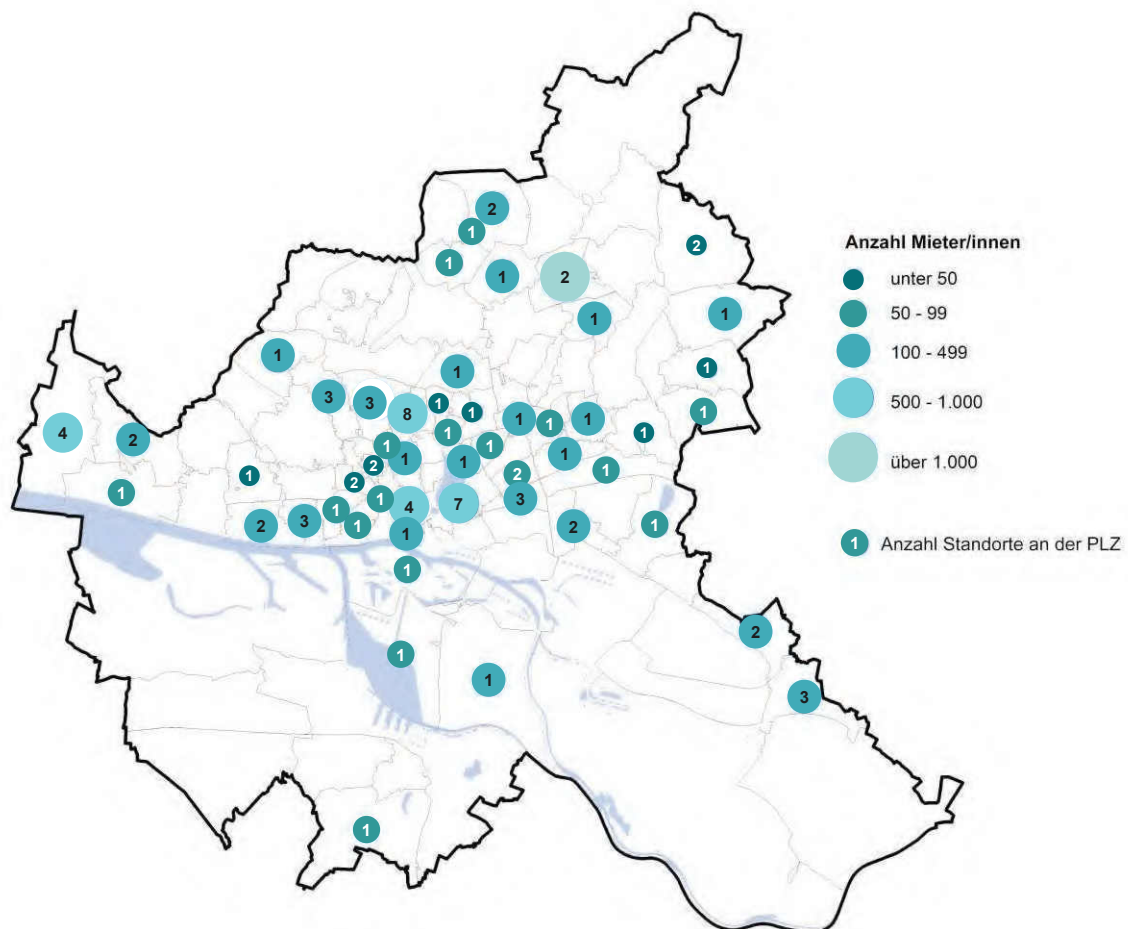


Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Von den 59 Stiftungen verfügen zwei Drittel ausschließlich über Bestände an einem Standort¹⁵ (45 Stiftungen). Die 45 Standorte dieser Stiftungen machen knapp die Hälfte aller erfassten Standorte aus.

Die **Stiftungsstandorte liegen überwiegend im Zentrum und Norden der Stadt**. Südlich der Elbe gibt es vergleichsweise wenige Standorte. Eine besondere Dichte von Stiften und in Wohnstiften wohnenden Mieter/innen zeigt sich in Eppendorf, St. Georg, Rissen und der Neustadt. Poppenbüttel weist durch den Standort Hospital zum Heiligen Geist einen Schwerpunkt in Bezug auf die Anzahl der Mieter/innen auf.

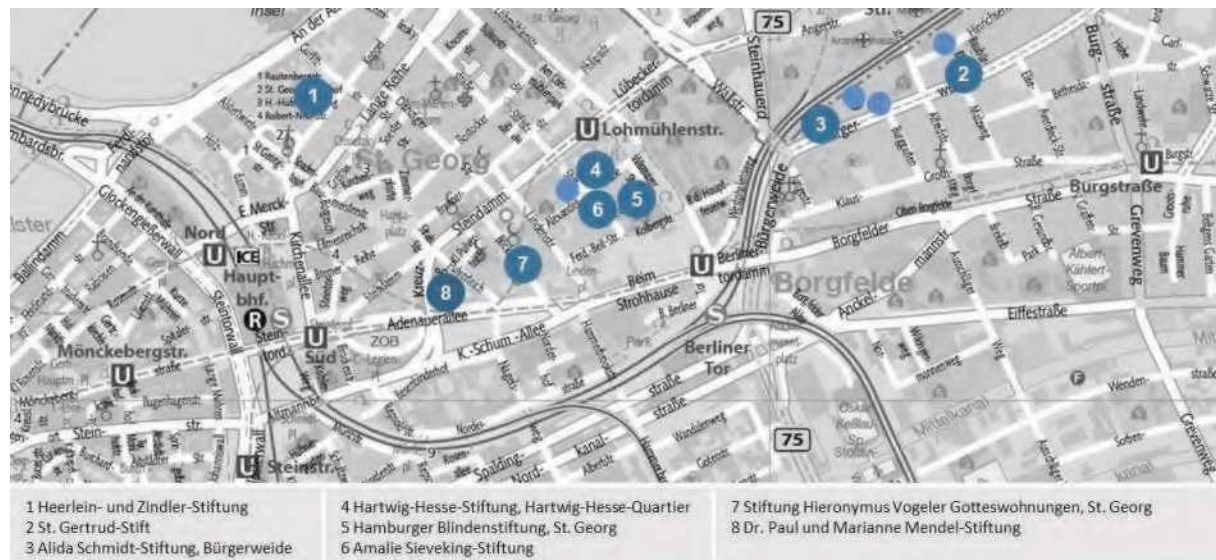
Abbildung 15: Verteilung der Stiftsstandorte über das Stadtgebiet



Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

¹⁵ Einzelne Stiftungen haben den räumlichen Zusammenhang recht weit gefasst und auch Gebäude, die sich auf gegenüberliegenden Straßenseiten bzw. in unterschiedlichen Baublöcken befinden, als einen Standort zusammengefasst. Bspw. wurden für die Abraham Philipp Schuldt-Stiftung Stift I, II und V als ein Standort zusammengefasst (vgl. Darstellung Kapitel 3.2.1). Andere Stiftungen haben räumlich benachbarte Gebäude, die unterschiedlich organisiert sind (Wohneinrichtung einerseits, Service-Wohnen andererseits), als zwei Standorte angegeben. In einem Fall betreiben zwei Stiftungen gemeinsam einen Standort.

Abbildung 16: Lage der Wohnstifte in Eppendorf (oben) und in St. Georg (unten) mit angrenzenden Quartieren



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Bearbeitung IFS

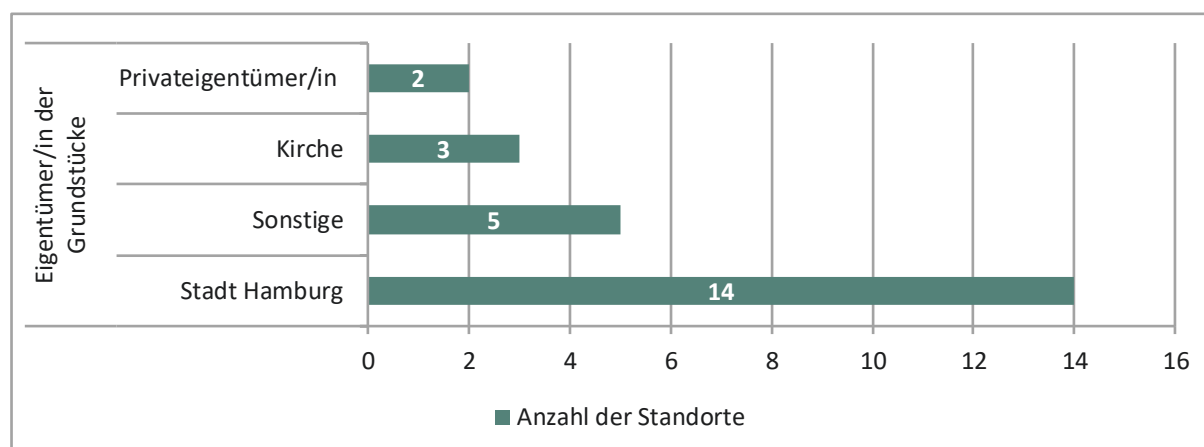
Zur Größe der Standorte (**Grundstücksgröße und Wohnfläche**) lieferten nur wenige Stiftungen Angaben. Die Angaben zu den 31 Standorten, für die Grundstücksgrößen angegeben wurden, weisen darauf hin, dass die Standorte einen sehr unterschiedlichen Charakter haben. Das zeigt die Spanne, in der sich die Grundstücksfläche der Standorte bewegt. Vertreten sind Grundstücke von 230 m² mit einem Gebäude bis zu dem 80.000 m² großen Areal des Hospitals zum Heiligen Geist. Die Wohnfläche der 67 Standorte, für die hierzu Angaben erfolgten,¹⁶ liegt zwischen ca. 500 m² und über 23.000 m² für den Standort der Amalie Sieveking-Stiftung in der Stiftstraße in St. Georg (vgl. Kapitel 6.1.2). Einen Anhaltspunkt für die Größe der Standorte liefern aber auch die nachfolgend beschriebenen Erhebungen der Anzahl der Mieter/innen, der Gebäude und Wohnungen pro Standort.

¹⁶ Für einige Standorte wurden ausschließlich Grundstücksflächen angegeben, für andere ausschließlich Wohnflächen.

Die Stiftungen sind überwiegend **Eigentümerinnen der Wohngebäude** am Standort. Lediglich an neun Standorten, die sechs Stiftungen betreiben, befinden sich die Wohnungsbestände nicht im Eigentum der Stiftung. Darunter sind angemietete Seniorenwohnstandorte der Martha Stiftung (vgl. Kapitel 3.2.3). Dazu kommen Stiftungen, die in Gebäuden anderer Stiftungen Bestände betreiben oder in Gebäuden der Kirche.

Bei knapp 70 Prozent der Standorte (63 Standorte) sind die Stiftungen **Eigentümerinnen der Grundstücke**. Für 24 Standorte geben die Stiftungen an, nicht Eigentümerinnen zu sein. In über der Hälfte der Fälle befindet sich das Grundstück im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. In drei Fällen handelt es sich um kirchliches Grundstückseigentum.

Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse bei Erbbaurechtsgrundstücken



n=24; Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Im Stiftsviertel in Eppendorf erhielten einige Stiftungen für die Errichtung ihrer Wohnstifte Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts Grundstücke von der Freien und Hansestadt Hamburg, die ihnen unbefristet überlassen werden, solange der Stiftungszweck auf dem Grundstück unverändert bleibt (sogenannte „**vorkonstitutionell überlassene Grundstücke**“). Ebenfalls unbefristet ist einer der Erbbaurechtsverträge mit einer Kirche. Alle weiteren **Erbbaurechtsverträge** sind für 99 Jahre festgelegt und laufen mindestens bis zum Jahr 2052 und maximal bis 2107.

Bei den vorkonstitutionell überlassenen Grundstücken zahlen die Stiftungen symbolische Summen von 3 Euro bis 5,70 Euro pro Jahr an die Stadt. Zum **Erbpachtzins** wurden nur wenige und sehr unterschiedliche Angaben gemacht. In einem Fall wurde der Erbpachtzins von über 1,2 Mio. Euro im Voraus bezahlt. Bei Grundstücken, deren Pachtverträge in den 1950er Jahren geschlossen wurden, wurde als Richtwert 1 Euro/m² pro Jahr genannt, oder eine jährliche Pauschale zwischen 3.000 und 5.000 Euro. Nur vier Stiftungen gaben einen prozentualen Erbpachtzins an. Diese Angaben liegen sehr weit auseinander (6 Prozent bis 18,5 Prozent) und sind höher als erwartet, was aber auch daran liegen kann, dass die Frage missverstanden wurde.

Bindungen aus dem Vertrag, die die Wohnnutzung betreffen, wurden für fünf Standorte genannt. Zwei weitere konnten im Rahmen der Tiefenanalyse ermittelt werden. Die Auflagen stehen immer in Zusammenhang mit dem Stiftungszweck und beziehen sich auf das Angebot von Wohnraum für Senior/innen, alte und nicht erwerbstätige Menschen.

4.3 Zielgruppe und Mieter/innen

Für 88 Standorte liegen Informationen zur **Anzahl der Mieter/innen** vor. Demnach leben 9.638 Menschen an diesen Standorten. Die jeweiligen Standorte beherbergen eine sehr unterschiedliche Anzahl von Menschen. Die mit Abstand meisten Personen leben am Standort Hospital zum Heiligen

Geist (über 1.000 Personen). Auf die nächstgrößeren 34 Standorte, an denen jeweils zwischen 100 und 380 Mieter/innen leben, entfallen insgesamt 6.146 Personen. Jeweils zwischen 50 und 99 Menschen wohnen an 23 Standorten. Insgesamt mieten hier 1.564 Menschen. An weiteren 30 Standorten leben jeweils unter 50 Personen, insgesamt sind es 851 Mieter/innen (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Anzahl der Mieter/innen an den Standorten

	Standorte mit unter 50 Personen	Standorte mit 50 bis 99 Personen	Standorte mit 100 bis 1.000 Personen	Standorte mit mehr als 1.000 Personen
Anzahl der Standorte	30	23	34	1
Anzahl der Mieter/innen	851	1.564	6.146	1.077

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Wie in Kapitel 1.3 dargestellt, sind Stiftungen wegen ihrer Gemeinnützigkeit oder Mildtätigkeit (§ 52 bzw. § 53 der AO) steuerlich begünstigt. Seit 1990 ist die Wohnungsgemeinnützigkeit abgeschafft, das bedeutet, dass die Stiftungen nicht wegen der Bereitstellung von günstigem Wohnraum als gemeinnützig anerkannt sind, sondern weil sie bspw. Altenpflege leisten oder „Bedürftige“ selbstlos unterstützen.

Bei diversen Stiftungen ist bereits im Stiftungszweck eine Begünstigung bestimmter Zielgruppen festgelegt. Sie wirkt sich darauf aus, wer Zugang zu den Wohnungen bzw. Wohnplätzen erhält (vgl. Abbildung 18). Zudem kann auch die Inanspruchnahme von Fördergeldern oder die Klassifikation als Service-Wohnen oder Pflegeeinrichtung der Grund für Zugangsauflagen (Wohnberechtigungsschein, Alter) sein.

Die **Altersstruktur** wird an vielen Standorten vom Stiftungszweck und einer Festlegung des Zugangsalters geprägt. Dass Personen über 60 Jahre einen Großteil der Mieterschaft ausmachen, hängt insbesondere damit zusammen, dass für gut 40 Prozent der Standorte ein Mindestalter von 60 oder 65 Jahren bzw. „Rentenalter“ Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung ist und für weitere 13 Prozent ein Mindestalter von 50 oder 55 Jahren.

Bezogen auf das Alter der Mieter/innen dominiert deshalb die Altersgruppe 60 bis 85 Jahre. An zwei Dritteln der 92 Standorte leben zu mindestens 50 Prozent Menschen, die zwischen 60 und 85 Jahre alt sind, an über der Hälfte (50 Standorte) sind mindestens 80 Prozent dieser Altersgruppe zuzurechnen. Ebenfalls an über der Hälfte der Standorte (54 Standorte) sind mindestens 10 Prozent der Bewohner/innen hochbetagt, d. h. über 85 Jahre alt. Nur neun dieser Standorte bieten Wohneinrichtungsplätze an.

An etwa einem Fünftel der Standorte (20 Standorte) leben junge Menschen bis 25 Jahre. Bei den Standorten, an denen mindestens 20 Prozent junge Menschen bis 25 Jahre leben, handelt es sich um Wohnungen, Wohngruppen- oder Wohnheimplätze für Auszubildende, Studierende oder Menschen mit bestimmten Bedarfen. In einigen Wohnstiften werden Wohnungen in den oberen Etagen, die nicht mit einem Aufzug erschlossen sind, gezielt an Studierende vermietet, weil sie für Betagte schlecht erreichbar sind. Die stärkste Durchmischung von Altersgruppen findet sich in Stiftungen, die Wohnraum für Menschen mit Behinderung oder in besonderen Lebenssituationen bereitstellen.

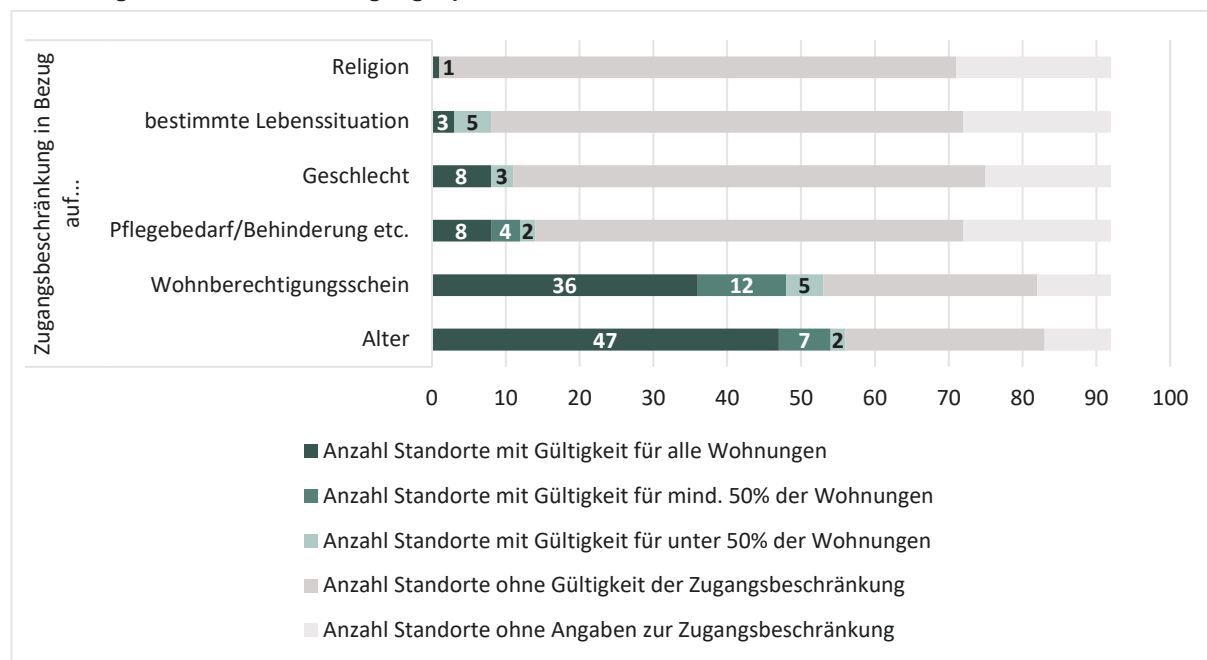
Ein weiteres, häufig genanntes **Zugangskriterium** für Mieter/innen ist die Vorlage eines **Wohnberechtigungsscheins**¹⁷. An über der Hälfte der Standorte wird er zumindest für einen Teil der Wohnungen verlangt.

¹⁷ Umgangssprachlich nach der früheren Bezeichnung im Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) auch „§ 5-Schein“ genannt.

Einige traditionelle Wohnstifte wurden zur Versorgung von Frauen gegründet. Dieser ursprüngliche Stiftungszweck schlägt sich heute noch an wenigen der kleinen und mittelgroßen Standorte (alle unter 99 Bewohner/innen) in einer **Zugangsbeschränkung nach Geschlecht** nieder. Bei allen elf Standorten, bei denen das Geschlecht für die Wohnungsvergabe relevant ist, bestehen die Quoten für Frauen.

So gut wie keine Rolle spielt nach den Ergebnissen der Befragung heutzutage die **Religionszugehörigkeit**. Sie ist nur für einen der 92 Standorte relevant.

Abbildung 18: Standorte mit Zugangsspezifika für Mieter/innen



Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Als weitere Zugangsbeschränkungen benannten die Stiftungen bspw. Studierende/Auszubildende, Künstler/innen, Menschen „in ambulanter Betreuung bei psychischer Erkrankung“ sowie Quoten für Rollstuhlfahrer. Einige verwiesen auf die Formulierung „Bedürftige“ in ihrer Satzung bzw. auf § 53 der Abgabenordnung (mildtätiger Zweck).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die häufigsten Zugangsvoraussetzungen auf Einkommen (Wohnberechtigungsschein) und Alter beziehen. Für 25 Standorte mit insgesamt 2.039 Bewohner/innen gilt, dass für den Zugang zu allen Wohnungen sowohl ein Mindestalter überschritten sein muss als auch ein Wohnberechtigungsschein vorgelegt werden muss.

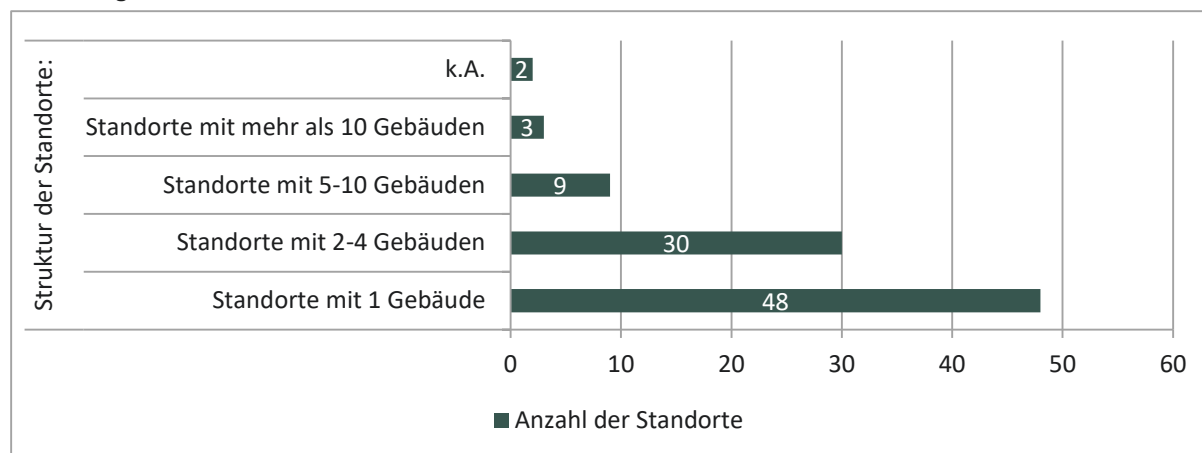
Das Erheben einer Einlage, die objektiv eine Zugangsbeschränkung darstellen kann, spielt keine wesentliche Rolle. Sie wurde lediglich von drei Stiftungen für vier Standorte genannt, wobei unter „Einlage“ auch eine übliche Kautio gefasst wurde.

4.4 Charakteristika des Gebäude- und Wohnungsbestandes

4.4.1 Charakteristik des Gebäudebestandes

Die 92 Standorte verfügen über insgesamt 233 Wohngebäude. Etwa die Hälfte der Standorte verfügt über lediglich ein Gebäude am Standort. An wenigen Standorten gibt es nach den Angaben der Befragten¹⁸ mehr als zehn Gebäude.

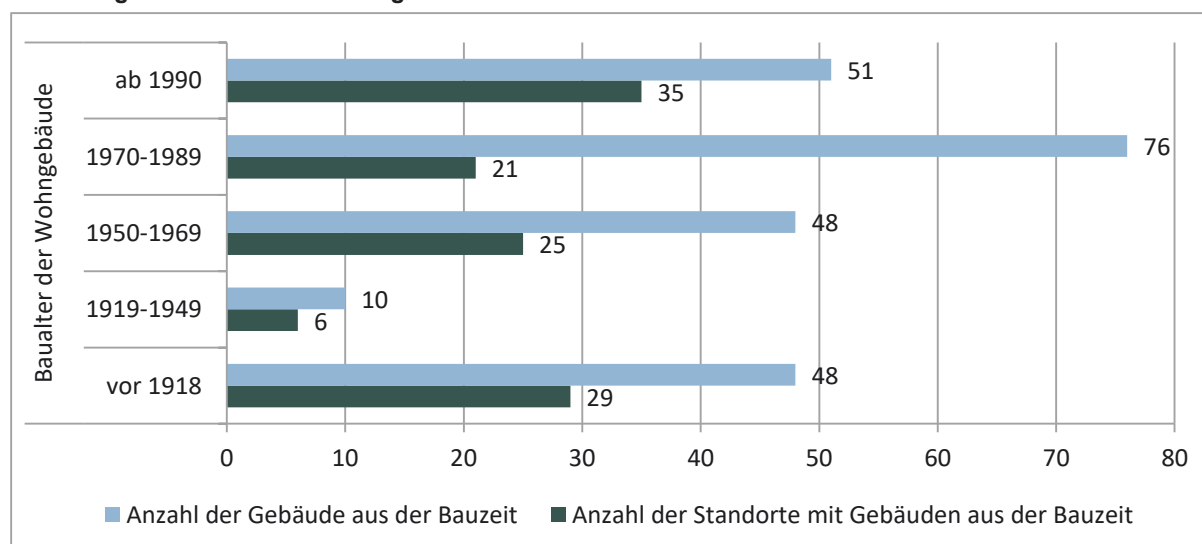
Abbildung 19: Gebäudestruktur der Standorte



n=92, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Die Gebäude weisen eine recht heterogene Baualtersstruktur auf. Mit rund einem Drittel überwiegen Gebäude der Baualtersklasse 1970 bis 1989, am wenigsten sind die Jahre 1919-1949 vertreten. An den 48 Standorten, die jeweils nur über ein Wohngebäude verfügen, dominieren die Gebäude mit Baujahr ab 1990 (17 Standorte) gegenüber denen mit Baujahr vor 1918 (14 Standorte).

Abbildung 20: Baualter der Wohngebäude



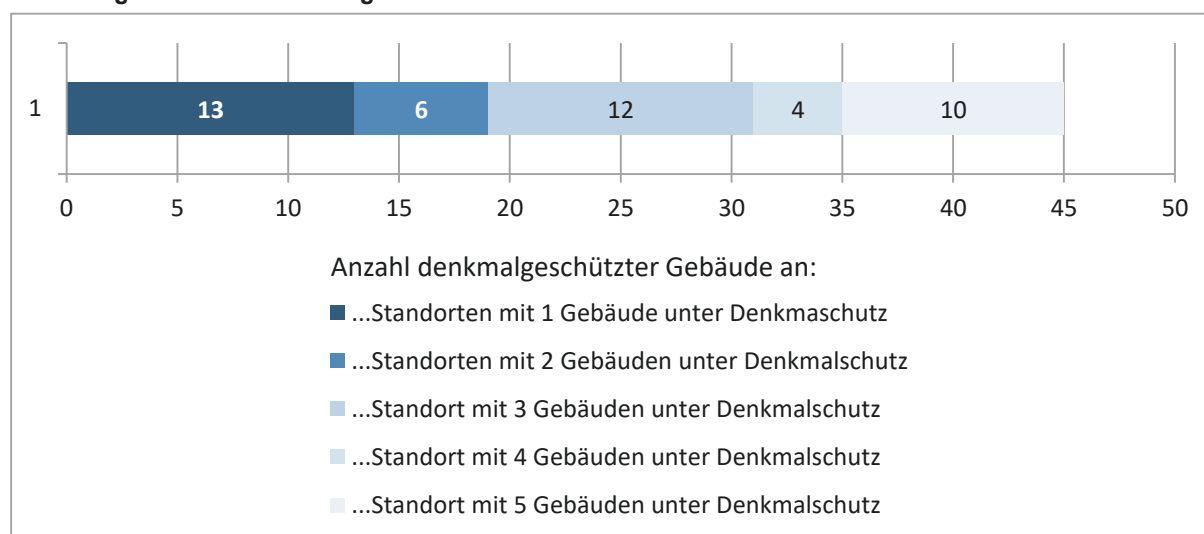
Standorte¹⁹ n=116, Gebäude n=233; Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

¹⁸ Bei den Angaben ist zu beachten, dass die Befragten die Abgrenzung dessen, was sie als „Gebäude“ erfassten, unterschiedlich interpretiert haben können. Punktuelle Recherchen anhand von Luftbildern bestätigten, dass die Angaben sich nicht immer in den Lageplänen nachvollziehen lassen. In Einzelfällen wurden im Rahmen der Plausibilisierung Anpassungen vorgenommen.

Unter den Standorten, die über mehrere Gebäude verfügen, gibt es einerseits Ensembles aus *einer* Baualtersklasse (vgl. die vorgestellten Beispiele der Abraham Philipp Schuld-Stiftung und der Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung, Kapitel 3.4.1 und 6.1.1). Etwas mehr als die Hälfte (24 Standorte) der 42 Standorte mit mehreren Gebäuden weist einen Bestand aus *einer* Baualtersklasse auf. Andererseits gibt es 18 heterogen bebaute Standorte, die sich durch Ergänzungen oder Ersatzneubau weiterentwickelt haben. Einige Stiftungen haben Wohngebäude aufgestockt, sodass hier auch einzelne Gebäude ein heterogenes Baualter aufweisen.

Viele der traditionellen Wohntifte und Wohntiftensembles stehen unter Denkmalschutz. Von den in der Befragung beschriebenen Standorten stehen an 23 Standorten insgesamt 45 Gebäude unter Denkmalschutz. An zehn Standorten steht mehr als ein Gebäude unter Denkmalschutz. Allerdings verfügen auch einige Stiftungen über Wohngebäude aus der Gründerzeit, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

Abbildung 21: Anzahl denkmalgeschützter Gebäude



Gebäude n=45 an 23 Standorten; Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

4.4.2 Charakteristik des Wohnungsbestandes

Bei der Erhebung der Wohnungsbestände wurde zwischen drei Typen unterschieden: Wohnungen (klassifiziert nach der Hamburgischen Bauordnung HBauO § 45), Service-Wohnungen (nach Wohn- und Betreuungsbauverordnung – WBBauVO) sowie Wohneinrichtungsplätze (nach Wohn- und Betreuungsbauverordnung – WBBauVO).

Es wurden **Angaben zu 81 Standorten mit 7.856 Wohnungen, Service-Wohnungen und Wohneinrichtungsplätzen** gemacht. Von den 81 Standorten, für die zur Art des Wohnungsbestandes und Anzahl der Einheiten Angaben geliefert wurden, verfügt etwa ein Zehntel (neun Standorte) über Wohnungsbestände, die mehreren der o. g. Typen zuzuordnen sind. Beispielsweise stellen zwei Standorte nach den Angaben der Stiftungen Wohnraum in allen drei Kategorien zur Verfügung.²⁰ Zu den zwei Standorten, die Service-Wohnungen und Wohneinrichtungsplätze bereitstellen, gehört das Hospital zum Heiligen Geist, was sich in der Anzahl der Wohneinrichtungsplätze und Mieter/innen sehr deutlich zeigt.

¹⁹ Da an einigen Standorten Gebäude aus verschiedenen Baualtersklassen vorhanden sind, werden diese Standorte mehrfach erfasst und die Summe liegt über den 92 erfassten Standorten.

²⁰ Für einige Standorte wurden nicht-plausible Angaben gemacht, bei denen die Anzahl der Wohnungen und Service-Wohnungen die Anzahl der Mieter/innen am Standort überschritten. In einigen Fällen gelang es, Duplikate von Wohnungen und Service-Wohnungen zu identifizieren, in anderen Fällen wurde die Anzahl zur Entsprechung der Mieterzahl anteilig reduziert.

Die überwiegende Mehrheit der Standorte verfügt entweder über Wohnungen oder über Service-Wohnungen. Nur vier Standorte stellen ausschließlich Wohneinrichtungsplätze zur Verfügung. Leichte statistische Verzerrungen ergeben sich dadurch, dass einzelne Stiftungen Bestände, die verschiedenen Wohn-Typen zuzuordnen sind, als getrennte Standorte erfasst haben, auch wenn sie räumlich benachbart sind.

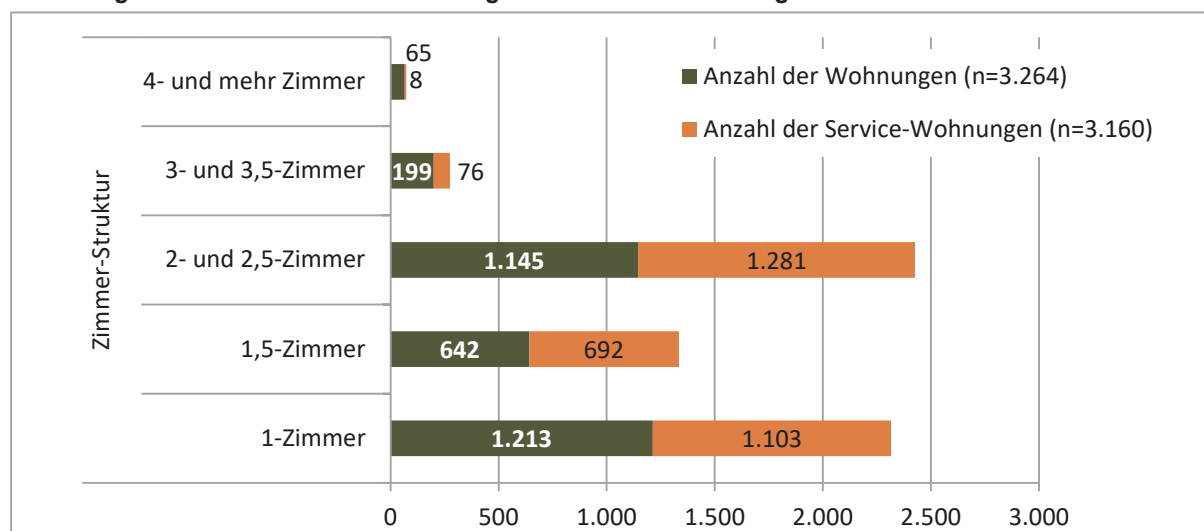
Tabelle 3: Anzahl der verschiedenen Typen von Wohnungsbeständen an den Standorten

Anzahl:	Standorte	Wohnungen	Service-Wohnungen	Wohneinrichtungsplätze	Mieter/innen
	45	3.060			3.765
	4	108	294		500
	1	26		127	156
	23		2.389		2.981
	4			397	433
	2		367	777	1.201
	2	70	110	131	325
k.A.	11				
Summe	92	3.264	3.160	1.432	9.361
		6.424			
Gesamtsumme		7.856			

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

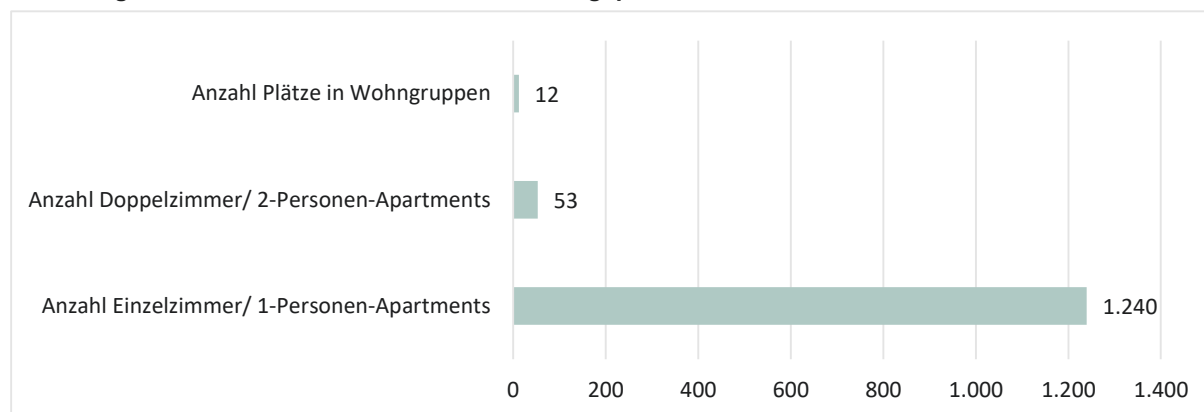
In dem Bestand der insgesamt 3.264 Wohnungen dominieren 1-Zimmer-Wohnungen. Bei den 3.160 Service-Wohnungen gibt es etwas mehr 2- und 2,5-Zimmer Wohnungen als 1-Zimmer Wohnungen. Große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind in beiden Typen von Wohnungsbeständen eher selten.

Abbildung 22: Zimmeranzahl der Wohnungen und Service-Wohnungen



Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Unter den **Wohneinrichtungsplätzen** dominieren die 1-Personen-Apartments. Von den 1.432 Wohneinrichtungsplätzen handelt es sich bei 1.240 um Einzelzimmer/1-Personen-Apartments. Wohngruppen sind an den Wohneinrichtungs-Standorten selten (insgesamt nur zwölf Plätze in Wohngruppen).

Abbildung 23: Zimmerstruktur der Wohneinrichtungsplätze

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

4.4.3 Mietpreise

Zur Angabe der **Mietpreise für Wohnungen und Service-Wohnungen** wurden die Stiftungen gebeten, sowohl einen durchschnittlichen Mietpreis am Standort anzugeben als auch eine Spanne der Mietpreise.

Zu dem **durchschnittlichen Mietpreis** für Wohnungen erfolgten Angaben für 38 Standorte, zu dem für Service-Wohnungen für 25 Standorte. Die Höhe der durchschnittlichen Mietpreise variiert erheblich. Der niedrigste Wert liegt bei 2,84 Euro/m² für einen Standort mit 36 Service-Wohnungen (für den keine Mietpreisspanne angegeben wurde), der höchste bei 18,70 Euro/m² für einen Standort mit 59 Service-Wohnungen. Durchschnittliche Mietpreise von über 7,50 Euro/m² wurden für 60 Prozent der Service-Wohnungen und knapp ein Viertel der Wohnungen angegeben. Der mittlere durchschnittliche Mietpreis (nettokalt) liegt bezogen auf die Anzahl der Wohnungen bei 6,81 Euro/m² für Wohnungen und bei 8,48 Euro/m² für Service-Wohnungen.

Die **Spanne der Mietpreise** ist nicht nur zwischen den Standorten, sondern teilweise auch an einem Standort groß. Zur Mietpreisspanne konnten Angaben zu 35 Standorten für Wohnungen und 23 für Service-Wohnungen ausgewertet werden. Insgesamt lagen die geringsten Mieten bei 3,00 Euro/m² für Wohnungen in Beständen aus den Baujahren 1950-1969 in randstädtischen Stadtteilen. Die

Tabelle 4: Mietpreise der Wohnungen und Service-Wohnungen

		Wohnungen	Service-Wohnungen
Durchschnittlicher Mietpreis (nettokalt)	Min.	4,50 €/m ²	2,84 €/m ²
	Max.	11,21 €/m ²	18,70 €/m ²
	Mittel ²¹	6,81 €/m ²	8,48 €/m ²
Mietpreisspanne (nettokalt)	Min.	3,00 €/m ²	3,63 €/m ²
	Max.	15,23 €/m ²	21,29 €/m ²
Max. Differenz an einem Standort		9,51 €/m ²	8,70 €/m ²

Durchschnittlicher Mietpreis Wohnungen: n=2.366 (38 Standorte); durchschnittlicher Mietpreis Service-Wohnungen: n=2.429 (25 Standorte),

Mietpreisspanne Wohnungen: n=35 Standorte, Mietpreisspanne Service-Wohnungen: n=23 Standorte.

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

²¹ Da sich die Angabe je nach Wohnungsanzahl am Standort auf eine sehr unterschiedliche Zahl von Wohnungen bezieht, wurde die Anzahl der Wohnungen am jeweiligen Standort für die Gewichtung berücksichtigt. Für jeden Standort wurde der durchschnittliche Mietpreis mit der Anzahl der Wohnungen bzw. Service-Wohnungen am Standort multipliziert. Die Produkte aller Standorte wurden addiert und durch die Summe der Wohnungen bzw. Service-Wohnungen an den 38 bzw. 25 Standorten geteilt.

höchsten Mieten entfielen auf freifinanzierte Wohnungen in nach 1994 errichteten Gebäuden bzw. neu sanierten Beständen. Bei den Service-Wohnungen ist die Spanne noch größer und liegt zwischen 3,63 Euro/m² an einem Standort am Stadtrand mit Gebäuden aus den 1970er Jahren und 21,29 Euro/m² in einem innerstädtischen Neubau.

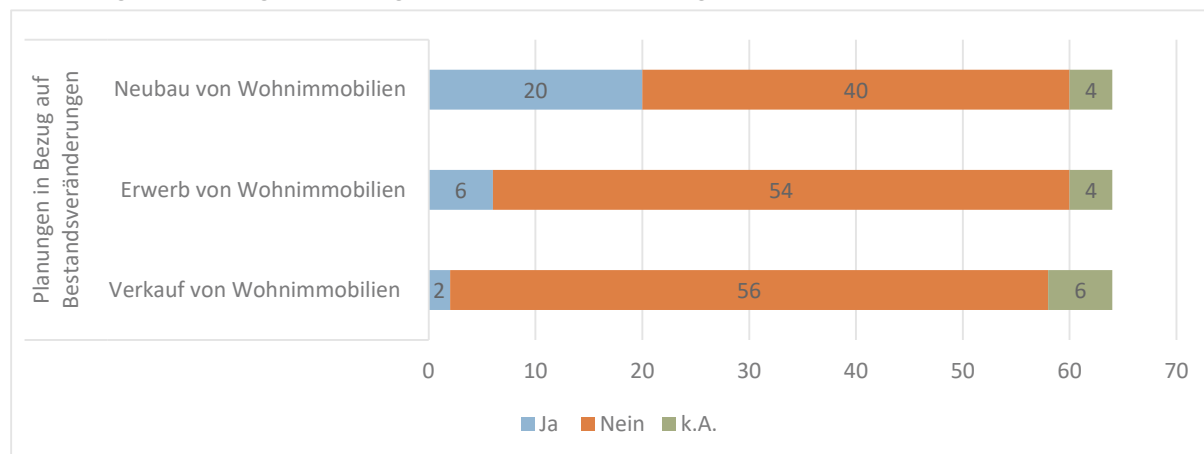
Lediglich für sechs der zwölf Standorte, an denen Wohneinrichtungsplätze zur Verfügung gestellt werden, wurden Angaben zur Höhe des Investitionskostenanteils pro Person geliefert. Der geringste Investitionskostenanteil liegt bei 8,97, der höchste bei 19,35 Euro/Tag.

4.5 Entwicklungspotenzial und -pläne

4.5.1 Planungen für Bestandsveränderungen

Mit der Frage nach **Planungen für die Zukunft (Erwerb, Verkauf, Neubau)** sollte die Dynamik in Bestandsveränderungen abgebildet werden. Die **größte Rolle** bei der Bestandsveränderung spielt der **Neubau**. Ein Drittel der Stiftungen, die zu der Frage eine Angabe machten (d. h. 20 von 60), planen einen Neubau. Das macht deutlich, dass viele Stiftungen aktiv am Wohnungsmarkt agieren. Den Erwerb planen 10 Prozent (sechs Stiftungen). Den Verkauf eines Teils ihres Grundstücks planen zwei Stiftungen, die sich an der Befragung beteiligten. Hintergrund des Verkaufs ist bei beiden, dass der Erlös für die Finanzierung von Ersatzneubauten benötigt wird. Es wird dadurch jedoch in keinem Fall die Anzahl der Wohneinheiten bzw. Service-Wohnungen reduziert.

Abbildung 24: Planungen in Bezug auf Bestandsveränderung

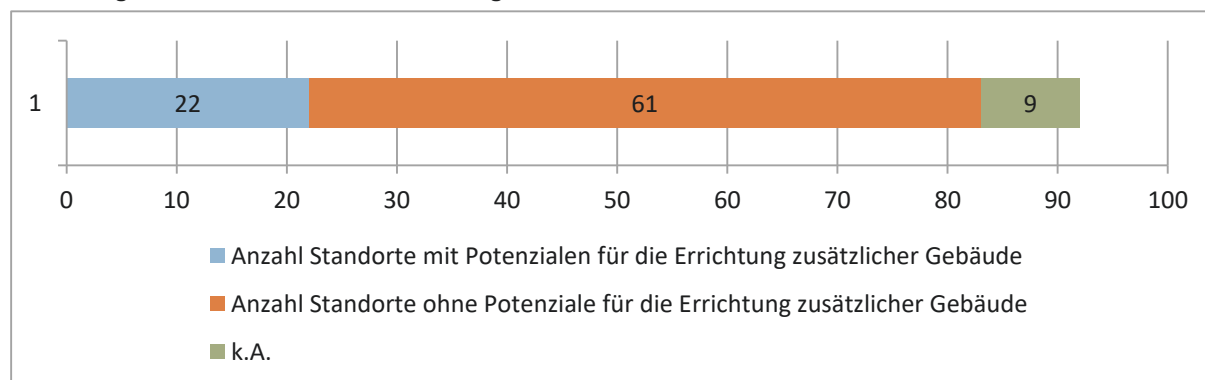


n=64, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

4.5.2 Nachverdichtungspotenzial an den Standorten

Die Frage nach dem **Potenzial für die Errichtung von zusätzlichen Wohngebäuden am Standort** wurde für 22 Standorte positiv beantwortet. Für zehn dieser Standorte gibt es konkrete Pläne. Bei zwei Angaben handelte es sich um die o. g. Stiftungen, die Ersatzneubau mit einer höheren Auslastung der Grundstücke realisieren. An fünf Standorten wird das Potenzial „vielleicht“ genutzt und an sieben „wahrscheinlich nicht“. Als Begründung dafür werden mehrfach finanzielle Gründe, aber auch logistischer und organisatorischer Aufwand genannt, ebenso wie die ausstehende Prüfung des Bebauungsplans und eine fehlende Baugenehmigung. Aber auch der Wunsch, Grünflächen zu erhalten, spielt in einem Fall eine Rolle.

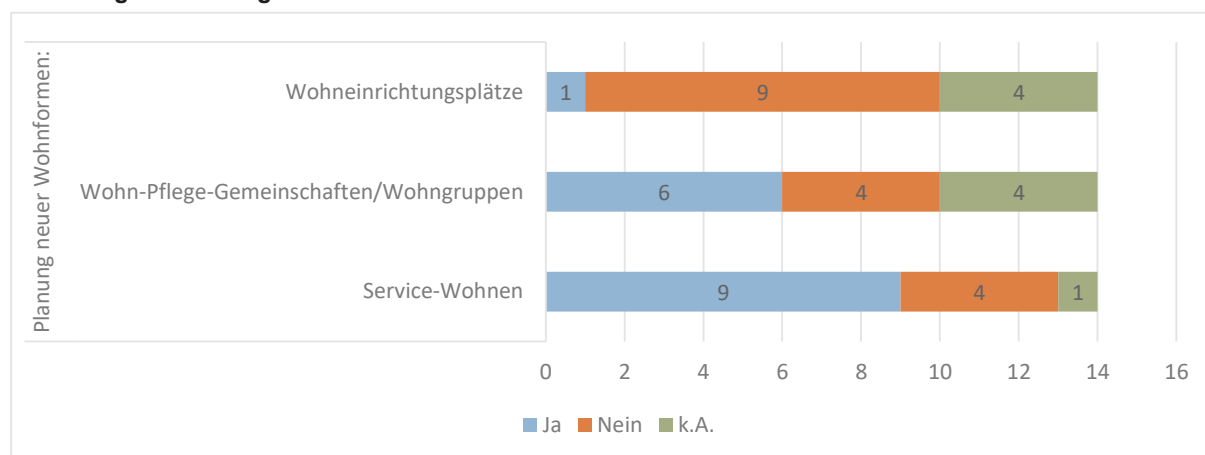
Für zwei Drittel der Standorte (61 Standorte) wurde kein Neubaupotenzial gesehen. Begründet wurde dies für über zwei Drittel dieser Fälle (48 Standorte) damit, dass das Grundstück vollständig ausgelastet sei, kein Platz auf dem Grundstück vorhanden sei und das Baurecht keine weitere Bebauung ermögliche. Als weitere Gründe wurden fehlendes Kapital und Denkmalschutz angeführt sowie die Tatsache, dass Gebäude und Grundstück sich nicht im Eigentum der Stiftung befinden.

Abbildung 25: Potenziale für die Errichtung zusätzlicher Gebäude am Standort

n=92, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

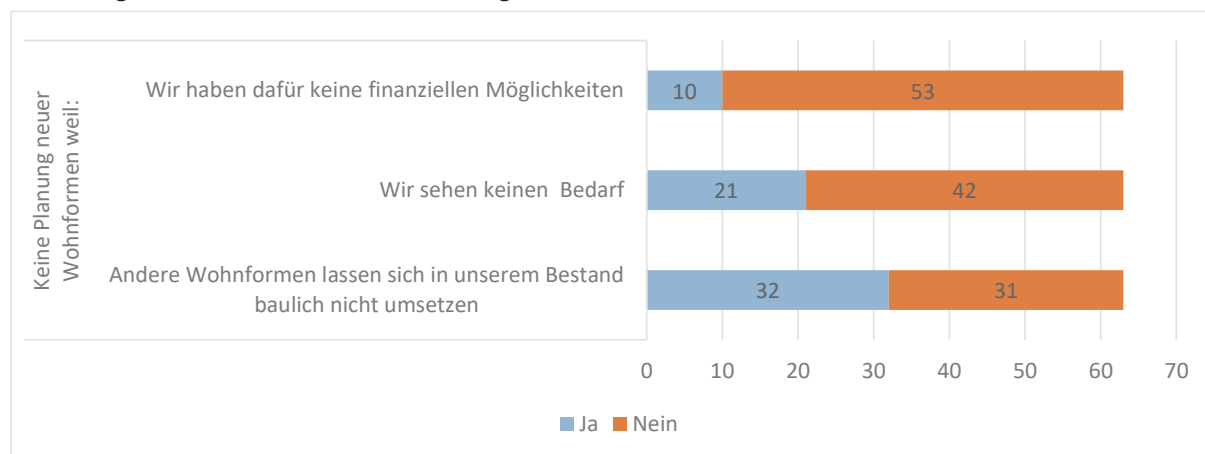
4.5.3 Planung neuer Wohnformen

Die Frage, ob für den jeweiligen Standort **neue Wohnformen geplant** seien, beantworteten die Stiftungen für 77 Standorte. An 14 Standorten gibt es Planungen für neue Wohnformen. In den meisten Fällen handelt es sich um die Etablierung von Service-Wohnungen an Standorten, an denen bislang ausschließlich Wohnungen nach HBauO § 45 vorhanden sind. Bei zwei Standorten sind dafür Ersatzneubauten in Planung/im Bau. Über die in Abbildung 26 dargestellten Themen hinaus spezifizierten einzelne Stiftungen, dass sie Pflegewohnen auf Zeit, Wohnassistenz, Seniorenwohnungen im Konzept eines Wohn-Campus oder Mitarbeiterwohnungen planen.

Abbildung 26: Planung neuer Wohnformen

n= 14, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Für zwei Drittel der Standorte sind explizit keine neuen Wohnformen geplant. Für die Hälfte dieser Standorte wird als Grund dafür angegeben, dass sich andere Wohnformen in den Beständen baulich nicht umsetzen lassen, etwa ein Drittel der Stiftungen sieht keinen Bedarf für neue Wohnformen an dem Standort. Einige Stiftungen weisen darauf hin, dass sie neue Wohnformen bereits am Standort etabliert haben oder an anderen Standorten anbieten. Darüber hinaus wird angegeben, dass der Stiftungszweck, ein Vorstandsentscheid oder Eigentumsverhältnisse gegen die Einführung neuer Wohnformen stehen.

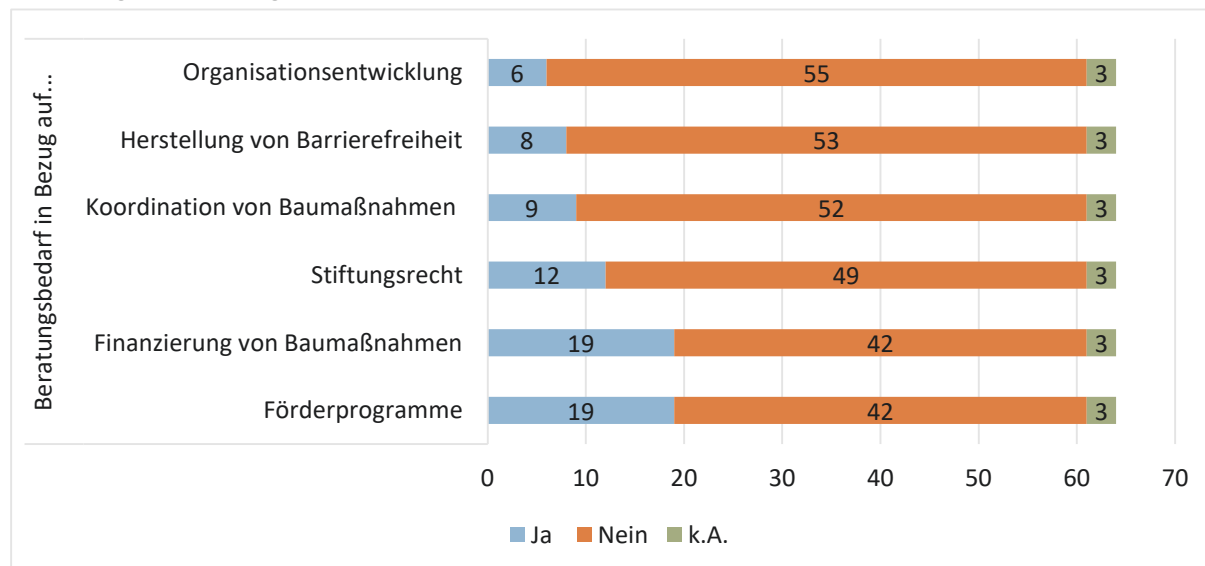
Abbildung 27: Gründe für die Nicht-Planung neuer Wohnformen

n=63, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

5 Herausforderungen und Lösungsansätze

5.1 Beschreibung von Herausforderungen anhand des Beratungsbedarfs

Vor welchen allgemeinen Herausforderungen die Stiftungen nach ihrer eigenen Einschätzung stehen, zeigt sich u. a. an ihrem Beratungsbedarf. In der Befragung wurde von etwas mehr als der Hälfte der Stiftungen ein Beratungsbedarf angegeben (34 Stiftungen). Die meisten von ihnen machten mehrere Angaben. Am häufigsten wurde Bedarf in Bezug auf Förderprogramme und Finanzierung angegeben, gefolgt von dem Thema Stiftungsrecht.

Abbildung 28: Beratungsbedarf

n=64, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Beratungsbedarf wurde von einem breiten Spektrum von Stiftungen angemeldet: Sowohl von Stiftungen, die von Dritten verwaltet und bewirtschaftet werden, als auch von Stiftungen, die über hauptamtliches Personal und mehrere Standorte verfügen; sowohl von Stiftungen, die ihre wirtschaftliche Lage als „eher gut“ einschätzten, als auch von solchen, deren Lage als „eher schlecht“ bezeichnet wurde. Auch hinsichtlich der Frage, ob Stiftungen eher einen Beratungsbedarf angaben,

wenn sie in den vergangenen zehn Jahren keine Baumaßnahmen getätigt haben, besteht keine Korrelation. Als weitere Themen wurden die Baurechtsschaffung, Denkmalschutz, Fusion mit einer anderen Stiftung sowie Zustiftungen und Spenden aufgeführt.

Die relativ hohe Angabe für **Beratungsbedarf in Bezug auf das Stiftungsrecht** wurde in der Fragebogenerhebung von den Antwortenden nicht konkret mit Kommentaren untersetzt, außer in einem Fall, in dem es um die Zusammenlegung von zwei Stiftungen bzw. die Zulegung einer Stiftung zu einer anderen geht. Die konkrete Nachfrage bei einigen Stiftungen ergab, dass es u. a. Beratungsbedarf in Bezug auf die Vereinbarkeit von Wohnformen mit dem Stiftungszweck gibt: Service-Wohnen als Ergänzung zu Pflegeplätzen; freifinanzierte Wohnungen als Ergänzung zu Wohnungen für die Zielgruppe nach § 53 AO. Zudem gibt es Fragen zum Umgang mit der Bildung von Rücklagen und dem Nachweis der Gemeinnützigkeit. Bei der Stiftungsaufsicht treffen eher selten konkrete Anfragen ein.

Die Expert/innen wiesen darauf hin, dass das **Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz** einen **Beratungsbedarf bezüglich der Bestandsentwicklung** bei vielen Wohnstiftungen ausgelöst habe, die Service-Wohnen anbieten. Dadurch sei ein Bedarf für technische Beratung zum Thema Barrierefreiheit entstanden. Zudem hätten kleinere Stiftungen häufig Beratungsbedarf in Bezug auf Möglichkeiten einer baulichen Entwicklung, weil ihnen das entsprechende wohnungswirtschaftliche Wissen fehlt. So gerate bisweilen aus dem Blick, dass Mieterhöhungen und die Bildung von Rücklagen für den mittel- bis langfristigen Erhalt und die Entwicklung der Immobilien notwendig sind. Insofern sei eine Beratung zur nachhaltigen Finanzierung von Baumaßnahmen in diesen Fällen sehr gefragt. Dabei spielt auch der Beratungsbedarf in Bezug auf Förderprogramme eine Rolle. Einzelne Stiftungen schildern in der Tiefenanalyse zudem Bedarf in Bezug auf das Einwerben von Spenden.

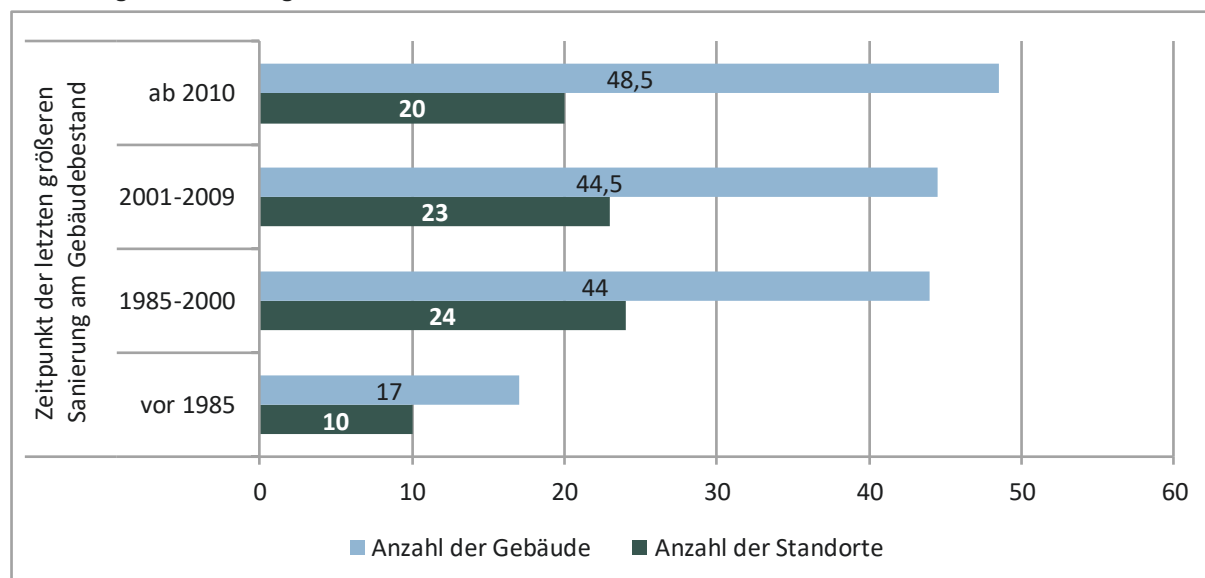
Vereinzelt verwiesen Expert/innen auf **Beratungsbedarf im Bereich des Denkmalschutzes**. Vielfach nutzen die Stiftungen hier die Beratung von Architekt/innen. Gleichwohl beklagen sich einzelne Stiftungen über die Auflagen der Denkmalschutzbehörden der Bezirke. Gerade Auflagen für Fensterausführungen und Fluchttreppen an den rückwärtigen Hoffassaden stoßen auf Unverständnis, insbesondere wenn diese bereits durch frühere Veränderungen (bspw. Balkonanbau) überformt sind.

Ein konkretes, mehrfach benanntes Problem, zu dem Beratungsbedarf besteht, betrifft die **Objektverwaltung**. Hier wünschen sich mehrere Stiftungen Unterstützung bei der Frage, was gegen Mietausfälle nach dem Tod von Mieter/innen zu tun ist. Offenbar kommt es häufig vor, dass die Erben verstorbener Mieter/innen nicht auffindbar sind oder das Erbe ausschlagen und die Wohnung deshalb über einen langen Zeitraum nicht geräumt, instandgesetzt und wieder vermietet werden kann.

5.2 Bauliche Herausforderungen

5.2.1 Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen

Bauliche Herausforderungen hängen im Wesentlichen mit dem Sanierungsstand der Gebäude und Wohnungen zusammen. Um Aufschluss über den Sanierungsstand des Bestandes zu erhalten, wurden in der Erhebung Informationen über größere Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden abgefragt. Die Stiftungen lieferten Angaben für 154 Gebäude. Demnach liegt die letzte größere Sanierung bei etwa 40 Prozent der Gebäude (61 Gebäude) bereits mindestens 20 Jahre zurück (vor dem Jahr 2000). Etwa 60 Prozent der Gebäude wurden seit 2001 saniert. Ein Sanierungstau könnte bei den 11 Prozent der Gebäude vorliegen, die zuletzt vor 1985 saniert wurden.

Abbildung 29: Sanierungsstand der Gebäude

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Tabelle 5: Sanierungsstand der Gebäude

	Zeitpunkt der letzten größeren Sanierung am Gebäudebestand				Summe
	vor 1985	1985-2000	2001-2009	ab 2010	
Anzahl der Gebäude	17	44	44,5	48,5	154
Prozentsatz	11,0 %	28,6 %	28,9 %	31,5 %	100,0 %

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

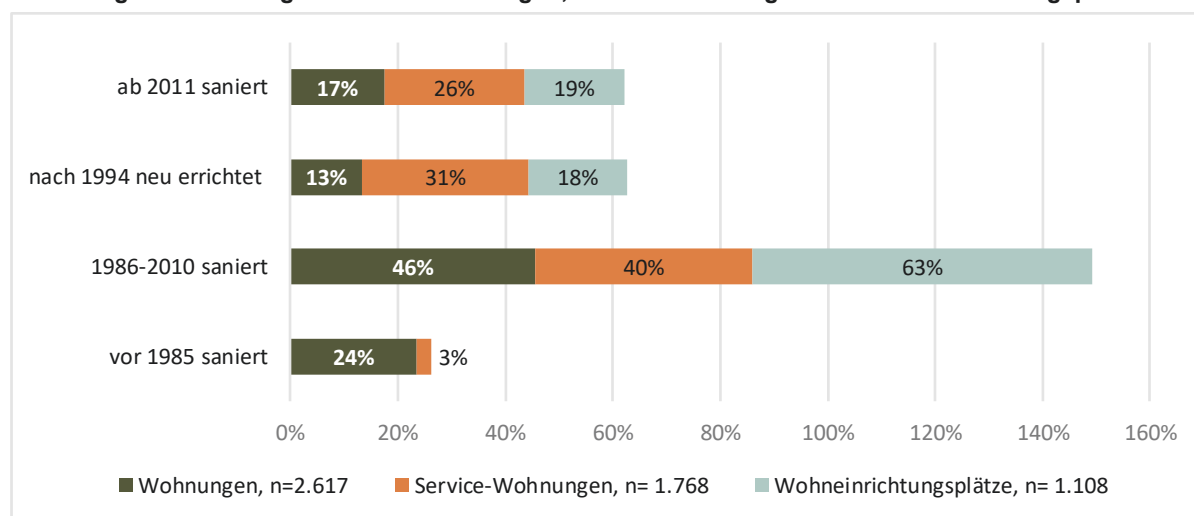
Eine Einschätzung des **Sanierungsstandes der Wohnungen, Service-Wohnungen und Apartments/Zimmer** in Wohneinrichtungen gibt Aufschluss über Instandsetzungsbedarfe in diesem Bereich. Hier wurden die Teilnehmer/innen der Umfrage gebeten, eine prozentuale Abschätzung in vier Kategorien abzugeben (vgl. Abbildung 30). In der Auswertung wurden die prozentualen Angaben auf die Bestände am Standort bezogen. Die Frage nach dem Sanierungsstand wurde für 81 Prozent der Bestände (6.419 Wohnungen) beantwortet. Durch telefonische Rücksprachen mit einzelnen Stiftungen wurde deutlich, dass der Sanierungsstand der Wohnungen den für die Bewirtschaftung Zuständigen häufig nicht bekannt ist. Gerade in Beständen, in denen es kaum Fluktuation der Mieter/innen gab, ist der Sanierungsstand der Wohnungen unklar. Einige Wohnungen wurden seit der Errichtung des Gebäudebestandes in den 1970er oder 1980er Jahren bislang nicht saniert. Für diese Bestände machten die Stiftungen keine Angaben.

Die Analyse lässt darauf schließen, dass ein **sehr hoher Sanierungsbedarf für 635 Wohnungen und 48 Service-Wohnungen** besteht, die zuletzt vor 1985 saniert wurden. Ein hoher bis mittlerer Sanierungsbedarf besteht für die Mehrheit der Wohnungen, Service-Wohnungen und Apartments/Zimmer, denn ihre Sanierung liegt mindestens zehn Jahre zurück (1986-2010 saniert). Eine entspannte Situation in Hinblick auf den Sanierungsstand der Wohnungen ist für die in jüngster Zeit sanierten bzw. errichteten Gebäude zu erwarten (nach 1994 errichtet²², nach 2011 saniert). Auf sie entfallen zusammen 40 Prozent der Bestände, zu denen in der Befragung Angaben zum

²² Es ist nicht auszuschließen, dass es Mehrfachnennungen von Wohnungen aus der Gruppe der nach 1994 errichteten Gebäude und der Gruppe der zwischen 1986 und 2010 sanierten Gebäude bzw. der nach 2011 sanierten Gebäude gab.

Sanierungsstand gemacht wurden. Im Vergleich der drei Bestandstypen (Wohnungen, Service-Wohnungen, Wohneinrichtungen) weisen die Wohnungen den höchsten Sanierungsbedarf auf.

Abbildung 30: Sanierungsstand der Wohnungen, Service-Wohnungen und Wohneinrichtungen



Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

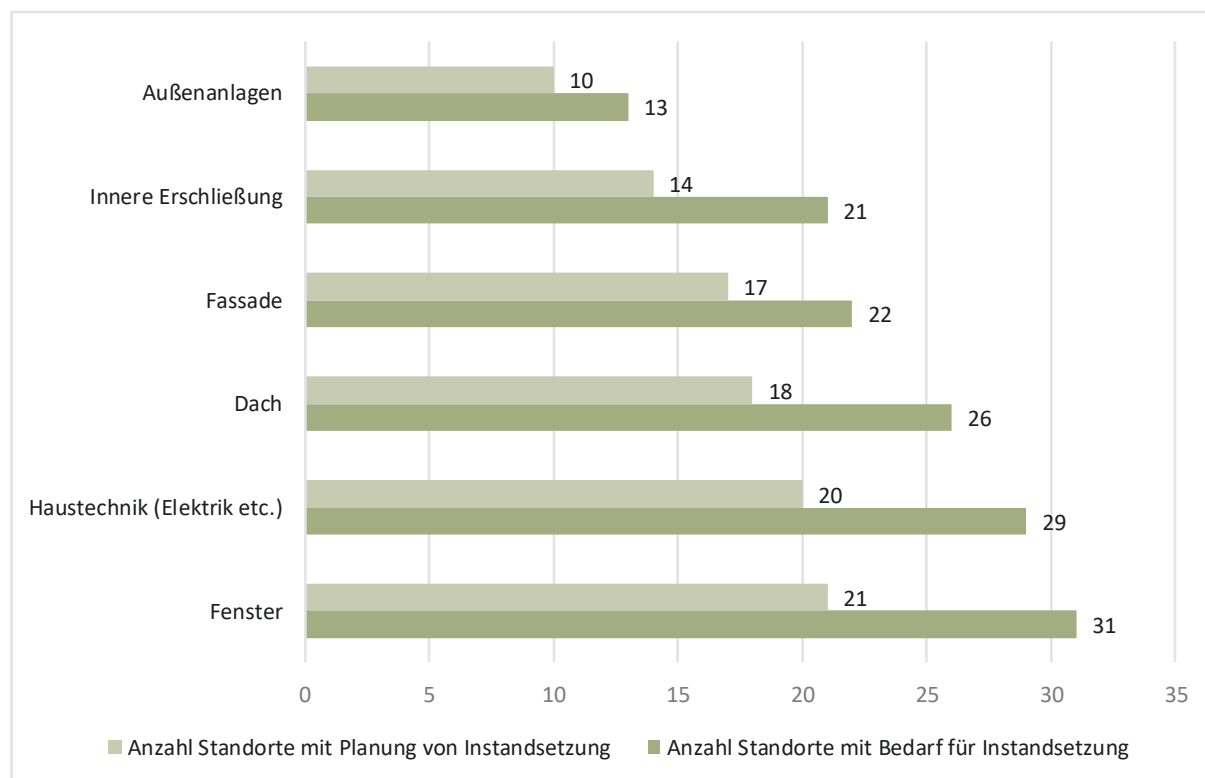
5.2.2 Instandsetzung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Neben dem Sanierungsstand zeichnen sich die baulichen Herausforderungen noch deutlicher ab, wenn man den Bedarf für Instandsetzung und Modernisierung betrachtet und ihn mit den konkreten Planungen der Stiftungen abgleicht. Deshalb wurden die Stiftungen gebeten, sowohl den Bedarf als auch die Planungen für die nächsten fünf Jahre anzugeben.

Einen **Instandsetzungsbedarf** gaben die Stiftungen für 52 Standorte an – also für über die Hälfte der 92 Standorte. Es gibt keine vollständige Übereinstimmung zwischen Bedarfen und der Planung von Instandsetzungsmaßnahmen in den kommenden fünf Jahren. So hat ein Fünftel der Stiftungen, die einen Bedarf angeben, keine Pläne für Instandsetzungsmaßnahmen in den kommenden fünf Jahren. An diesen Standorten leben insgesamt über 1.400 Mieter/innen, die von ausbleibenden Maßnahmen betroffen sein könnten. In der Tiefenanalyse wurde jedoch deutlich, dass es sich bei drei Standorten um Bestände handelt, die in den kommenden Jahren durch Neubauten ersetzt werden sollen. An anderen Standorten sind zwar keine Instandsetzungsmaßnahmen, dafür aber Modernisierungsmaßnahmen geplant, sodass mit einer Aufwertung der Bestände zu rechnen ist.

Im Fragebogen wurden sechs **Instandsetzungsthemen** zur Auswahl gestellt (vgl. Abbildung 31). Bei den Antworten sowohl für Bedarf als auch für Planung rangiert die Instandsetzung von Fenstern vor Haustechnik und Dach. Außenanlagen spielen eine vergleichsweise untergeordnete Rolle. Die Ergebnisse zeigen, dass Bedarf und Planung korrespondieren, aber dass in allen Themenfeldern mehr Bedarf besteht, als durch Planungen unteretzt ist. Einige Stiftungen beschrieben weitere Themenfelder wie den Keller, und konkretisierten den Bedarf bspw. in Bezug auf die Erneuerung einer Heizungsanlage bzw. von Wasser- und Abwasserleitungen.

Bezogen auf die Thematik der Leitungen wurde von einzelnen Expert/innen u. a. auf die Herausforderung hingewiesen, nach Abwasserleitungsdruckkontrollen die Dichtigkeit für lange Leitungswege zu prüfen bzw. herzustellen.

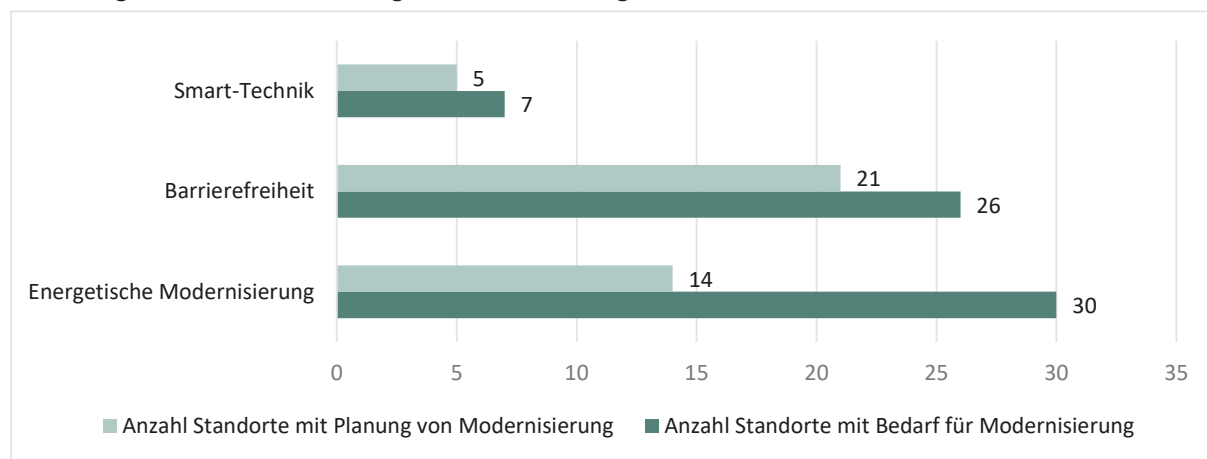
Abbildung 31: Bedarf und Planung für Instandsetzung des Gebäudebestandes

n= 92, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

An der Hälfte aller Standorte besteht ein **Modernisierungsbedarf** (47 von 92 Standorten). Für 31 Standorte sind Modernisierungen in den nächsten fünf Jahren geplant. Das heißt, es liegt keine Planung für gut ein Drittel der Standorte mit Modernisierungsbedarfen vor. Insgesamt wohnen an diesen 16 Standorten rund 1.150 Mieter/innen. Bezogen auf die Anzahl von Standorten ist bei der Modernisierung die Diskrepanz zwischen Bedarfen und Plänen noch höher als bei der Instandsetzung. Es sind jedoch etwas weniger Mieter/innen betroffen, weil an diesen Standorten insgesamt weniger Menschen wohnen als an den elf Standorten mit Instandsetzungsbedarf und ohne Planung einer Instandsetzung. Zudem gibt es auch hier wieder Fälle von Standorten, an denen ein Ersatzneubau geplant ist, weshalb keine Modernisierung geplant ist.

Bezogen auf den **Modernisierungsbedarf** wurde nach drei **Themen** gefragt. Das Ergebnis zeigt, dass der Bedarf für energetische Modernisierung am häufigsten genannt wird, während konkrete Pläne für Modernisierungen in den kommenden fünf Jahren am häufigsten auf die Herstellung der Barrierefreiheit abzielen. Sowohl beim Bedarf als auch bei der Planung spielt das Thema Smart-Technik (Ruf-Systeme etc.) nur an wenigen Standorten eine Rolle (vgl. Abbildung 32).

Abbildung 32: Bedarf und Planung für Modernisierung des Gebäudebestandes

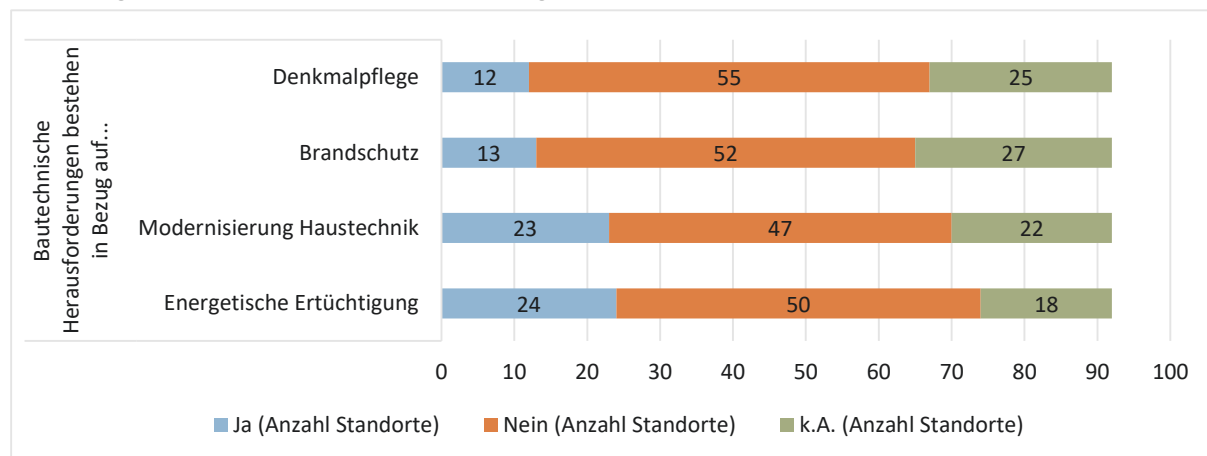


n=92, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Setzt man die Bedarfe und fehlenden Planungen in Bezug zur Einschätzung der wirtschaftlichen Situation der Stiftungen, so wird deutlich, dass zumindest einige der Stiftungen, die die betroffenen Standorte betreiben, ihre wirtschaftliche Lage als „schlecht“ oder „eher schlecht“ einstufen. Sie gaben bei den Herausforderungen bspw. an, dass erforderliches Eigenkapital, keine Zinserträge aus Anlagen und hohe Kosten ein Hemmnis für Investitionen darstellen.

Zudem steht eine Reihe von Stiftungen vor besonderen bautechnischen Herausforderungen. Für etwa ein Viertel der Standorte wurden Herausforderungen in Bezug auf die Themen energetische Ertüchtigung und Modernisierung der Haustechnik genannt. Gerade in Bezug auf ihre Bestände aus den 1960er Jahren spezifizierten einige Stiftungen, dass die energetische Ertüchtigung eine große Herausforderung darstellt. Aber auch der Bereich Denkmalpflege ist für einige Stiftungen relevant (vgl. Kapitel 5.2.4). Neben den zur Auswahl gegebenen Themen bzw. zur Spezifizierung der Herausforderungen (vgl. Abbildung 33) werden die Themen Balkonanbau, die Sanierung und Erschließung von Kellern, die Isolierung von Dachgeschossen genannt.

Abbildung 33: Bautechnische Herausforderungen am Gebäudebestand

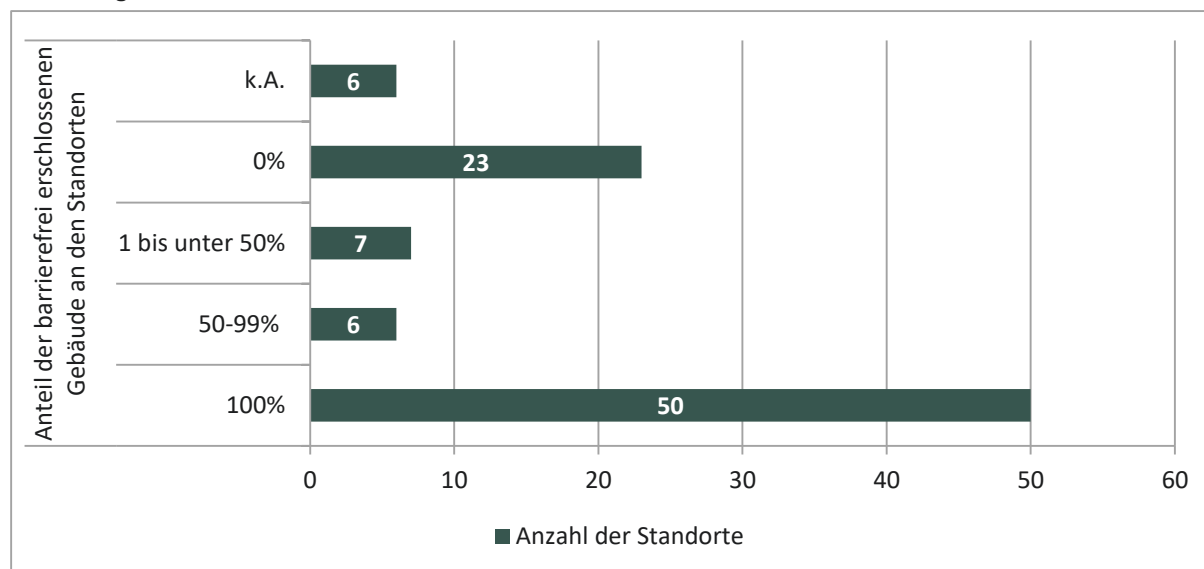


n=92, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

5.2.3 Barrierefreiheit der Gebäude und Wohnungen

Bezüglich der **Barrierefreiheit der Gebäude** machten die Stiftungen Angaben zu 86 Standorten. An etwa drei Viertel dieser Standorte (63 Standorte) ist für mindestens ein Gebäude eine Barrierefreiheit gegeben. Auffallend ist, dass nur wenige Standorte über eine Mischung von barrierefrei und nicht-barrierefrei erschlossenen Gebäuden verfügen (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 34: Barrierefreiheit der Gebäude



n=92, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Insgesamt sind 154 Gebäude barrierefrei erschlossen. Bezogen auf die Grundgesamtheit von 233 Gebäuden, zu denen Angaben erfolgten, entspricht das rund zwei Drittel. Damit liegt diese Quote auffallend hoch. Der Blick auf die Baualtersklassen zeigt jedoch, dass 127 Gebäude nach 1970 erbaut wurden und hier vermutlich bereits bei einem Großteil die barrierefreie Erschließung für die Zielgruppe der Senior/innen berücksichtigt wurde. Gleichwohl ist auch nicht auszuschließen, dass die Frage nach der „barrierefreien Gebäudeerschließung (Aufzüge, Rampen etc.)“ von den Antwortenden unterschiedlich interpretiert wurde (umgangssprachlich oder streng nach DIN). Auf einigen postalisch übermittelten Fragebögen wurde bspw. vermerkt („Aufzüge ja, keine Rampen“). Von den 45 denkmalgeschützten Gebäuden werden 17 Gebäude als barrierefrei erschlossen angegeben.

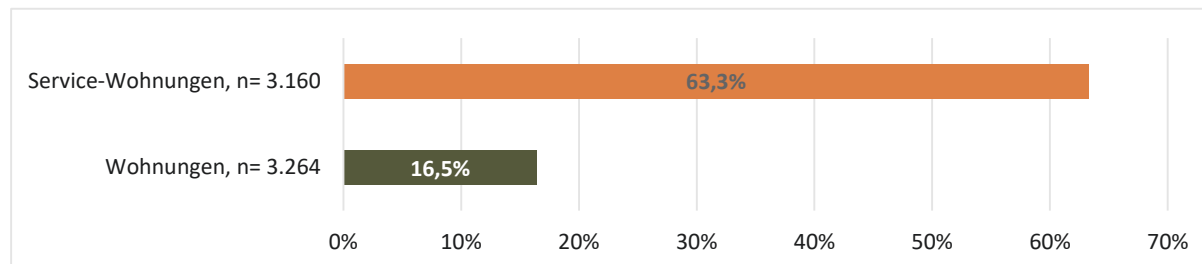
Bezüglich der **Barrierefreiheit der Wohnungen und Service-Wohnungen** wurden die Stiftungen gebeten, eine Einschätzung zum Prozentsatz der barrierefreien Wohnungen²³ zu treffen. Dieser Prozentsatz wurde auf die Wohnungen am jeweiligen Standort bezogen, um die Anzahl von barrierefreien Wohnungen zu berechnen. Im Ergebnis ergab sich, dass an 47 der 92 Standorte zumindest ein Teil der Wohnungen barrierefrei ist. An diesen 47 Standorten befinden sich 2.537 barrierefreie Wohnungen und Service-Wohnungen. Bei den Service-Wohnungen liegt die Quote bezogen auf die insgesamt vorhandenen Service-Wohnungen (3.160) bei 63,3 Prozent. Von den insgesamt 3.264 Wohnungen sind 16,5 Prozent barrierefrei. Über beide Wohnungstypen ergibt sich ein Anteil von 39,5 Prozent barrierefreier Wohnungen.

²³ Auch hier wurde nicht die Barrierefreiheit nach DIN abgefragt.

Tabelle 6: Barrierefreiheit der Wohnungen und Service-Wohnungen

	Anzahl gesamt	Anzahl barrierefrei	Prozentsatz barrierefrei
Wohnungen	3.264	537	16,5 %
Service-Wohnungen	3.160	2.000	63,3 %
Summe	6.424	2.537	39,5 %

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Abbildung 35: Barrierefreiheit der Wohnungen und Service-Wohnungen

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Bezogen auf die Herausforderungen bei der Modernisierung von Wohnungen weisen die Stiftungen auf die Schwierigkeit hin, in kleinen Wohnungen eine Barrierefreiheit herzustellen. Wendekreise in Bad und Küche, die Anordnung von Geräten (beispielsweise Kühlschränke) sowie die Türbreiten sind nur unter großem Aufwand anzupassen. Deshalb haben sich mehrere Stiftungen für den Ersatzneubau entschieden (vgl. Beispiele in Kapitel 6).

Service-Wohnungen im denkmalgeschützten Bestand bieten von den Stiftungen, die sich an der Befragung beteiligten, ausschließlich drei Stiftungen an. Bestrebungen, im denkmalgeschützten Bestand eine Barrierefreiheit herzustellen, sind daher nur in wenigen Fällen dem Handlungsdruck ausgesetzt, der durch das Hamburger Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz entstanden ist.

5.2.4 Bauliche Herausforderungen der Entwicklung denkmalgeschützter Bestände

Eine Reihe von Stiftungen mit denkmalgeschützten Beständen hat bereits in den 1980er Jahren Maßnahmen ergriffen, um die Erschließung der Gebäude zu verbessern, ohne dabei eine umfassende Barrierefreiheit herzustellen. Mehrere Stiftungen verfügen über einen Aufzug vom Hochparterre in die Obergeschosse. Da es aber eine Außentreppe zum Hochparterre gibt, ist das Gebäude nicht barrierefrei. Dieser besonderen Herausforderung haben sich nur wenige Stiftungen angenommen und das Beispiel der Heerlein- und Zindler-Stiftung zeigt, dass hier kreative Lösungen gefragt sind.

Heerlein- und Zindler-Stiftung: Erschließung des Hochparterres durch Aufzugseinbau

Die Heerlein- und Zindler-Stiftung führt umfangreiche Umbauarbeiten an dem kleinen und großen Gartenhaus am Standort in St. Georg durch. In der Gesamtanlage wurden fünf neue Aufzüge eingebaut.

Im großen Gartenhaus (Bild rechts) wurden die Grundrisse derart verändert, dass nach dem Ausbau von vier alten Aufzügen lediglich zwei neue benötigt wurden. In dem Gebäudeteil befinden sich u. a. Wohn-Pflegegemeinschaften für neun Personen mit mehr als 300 m² Wohnfläche.

Eingebaut wurde ein besonderer Aufzug, dessen Zugang vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss um 90 Grad versetzt ist (vgl. Abbildung 36, links).

Für den anderen Aufzug wurde eine Erschließung mit Rampe auf der rückwärtigen Gebäudeseite angelegt. Dieser Aufzug bietet die Erschließung für fünf Wohnungen und drei Wohngemeinschaften.



Abbildung 36: Aufzugssituationen großes Gartenhaus, Heerlein- und Zindler-Stiftung



Quelle: IfS, Mai 2020

Neben den zwölf Standorten, für die die Stiftungen in der Befragung **bauliche Herausforderungen im Bereich des Denkmalschutzes** angaben, verwiesen weitere drei Stiftungen auf den Denkmalschutz als Hemmnis für bauliche Investitionen. „Fassadenerneuerung und Dachgeschossausbau sind unter Bedingungen des Denkmalschutzes nahezu unmöglich“ lautet eine der Angaben. Es gibt jedoch auch Stiftungen, die berichten, dass sie nach ersten Konflikten gute Erfahrungen mit der frühzeitigen Einbeziehung und Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden gesammelt hätten.

Beim Dachgeschossausbau ist nach den Angaben der Stiftungen nicht nur die Anordnung von Gauben oder die Veränderung der Geometrie des Dachstuhls ein Streitpunkt. Auch die Anordnung einer Fluchttreppe als zweiter Fluchtweg verursacht Konflikte mit den Denkmalschutzbehörden, selbst wenn sie an der Hoffassade erfolgt. Auch die notwendige Veränderung von Fenstern im Rahmen eines Dachgeschossausbaus traf in einem Fall auf denkmalschutzrechtliche Bedenken. Einzelne Stiftungen kritisieren, dass das Denkmalamt nicht nur strenge Auflagen für die Straßenfassaden der

denkmalgeschützten Gebäude anlegt, sondern auch für rückwärtige Hoffassaden, die bereits in der Vergangenheit durch neue Fenster oder Balkonanbauten verändert wurden.

In den Interviews mit Vertreter/innen unterschiedlicher Stiftungen wurde deutlich, dass es bei der Fassadenerneuerung kaum um Probleme in Bezug auf die Vereinbarkeit von energetischer Ertüchtigung und Denkmalschutz geht. Hier schätzen die Stiftungen mit denkmalgeschützten Beständen sogar, dass der Denkmalschutz sie davor bewahrt, in Dämmmaßnahmen investieren zu müssen. Die Kritik der Stiftungen wendet sich in den erfassten Einzelfällen dagegen, dass Denkmalschutzämter schwer zu beschaffende und teure Klinkerfassadensteine für Ausbesserungen verlangen oder auf Fassadenputzen bestehen, die aus Sicht der Stiftung bautechnische Nachteile haben.

5.3 Finanzierung des Betriebs und der Weiterentwicklung der Bestände

Eine Reihe von Stiftungen beschreibt es als ein Dilemma, dass die geringen Mieten, an die sie aufgrund der Stiftungssatzung oder früherer Förderungen gebunden sind, die Bildung von Rücklagen erschweren oder sogar unmöglich machen. Gleichwohl ergab die Auswertung der Befragung, dass die Mehrheit der Stiftungen (39 Stiftungen, 62 Prozent) **Rücklagen für bauliche Investitionen** im Rahmen einer Instandsetzungsrücklage bildet. Rücklagen über die Instandsetzungsrücklage hinaus bilden zwölf Stiftungen. Es handelt sich dabei ausnahmslos um Stiftungen, die ihre wirtschaftliche Lage als „eher gut“ eingeschätzt haben (vgl. Kapitel 3.2).

Problematisch ist, dass ebenfalls zwölf Stiftungen angaben, dass sie keine Rücklagen (d. h. auch keine Instandsetzungsrücklage) für bauliche Investitionen bilden. Bei der Hälfte dieser Stiftungen handelt es sich um solche mit einer „schlechten“ oder „eher schlechten“ wirtschaftlichen Lage.

Tabelle 7: Bildung von Rücklagen für bauliche Investitionen

	Rücklagen für bauliche Investitionen			n
	Rücklagen über Instandsetzungsrücklage hinaus	Instandsetzungsrücklage	keine Rücklage	
Anzahl an Antworten	12	39	12	63
Prozentsatz der Antworten	19,0 %	61,9 %	19,0 %	100,0 %

n=63, Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Unterschiedlich handhaben die Stiftungen die „Querfinanzierung“ von Standorten, bzw. die Bildung von Rücklagen auf einen Standort bezogen oder über die Gesamtbestände hinweg. Einige Stiftungen verfügen über einzelne Standorte, Gebäude oder Wohnungen, die freifinanziert sind und für die keine Auflagen der Mietpreisbindung gelten. Einige nutzen die höheren Rücklagen, die aus der Vermietung dieser Bestände erwirtschaftet werden, um Rücklagen für die Instandsetzung der Bestände mit geringen Mieten bilden zu können. Gleichwohl betonen einige Expert/innen, dass ihnen durch den Stiftungszweck bzw. die steuerliche Begünstigung enge Grenzen bezüglich der Miethöhen gesetzt sind. Sie schildern es als Herausforderung, in einem Zweijahres-Turnus über Einkommensnachweise der Mieter/innen darstellen zu müssen, dass diese dem unter § 53 AO bezeichneten Personenkreis angehören. Widersprüchlich sei zudem, dass Mietverträge aus Gründen des Mietrechts nicht gekündigt werden können, selbst wenn sich das Einkommen der Mieter/innen derart erhöht, dass sie nicht mehr zu der Zielgruppe der Mildtätigkeit gehören.

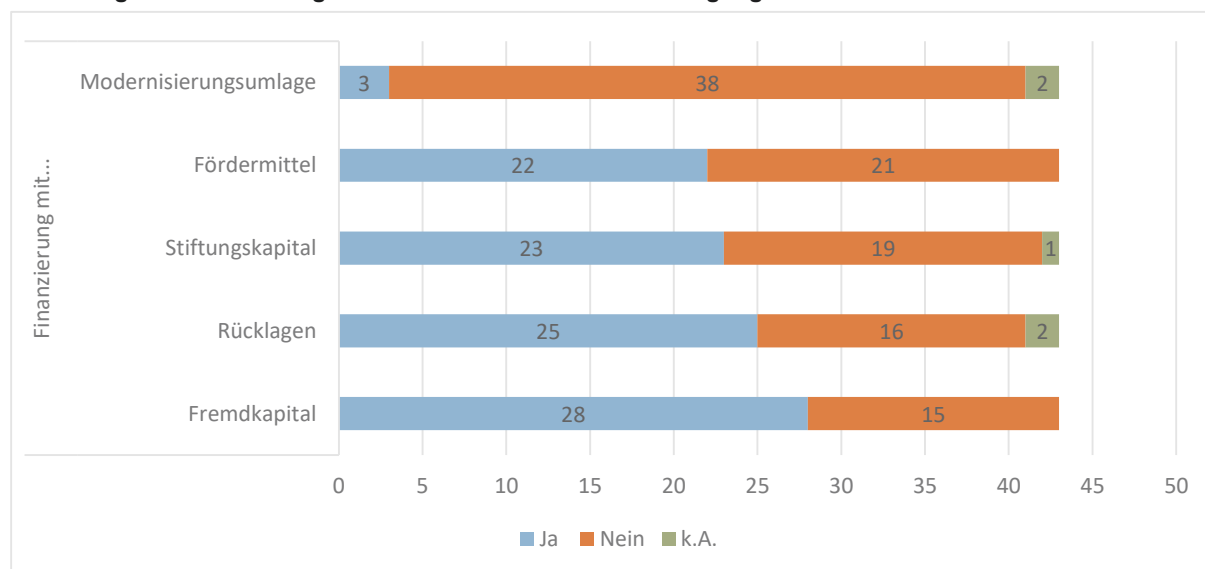
Nach Einschätzung der Expert/innen gelingt es den Stiftungen überwiegend, eine **einfache Erhaltung aus den laufenden Mieteinnahmen** zu finanzieren. Sobald umfangreichere Modernisierungen finanziert werden müssen, kann eine Umstrukturierung des Vermögens notwendig werden. Dabei ist es nach dem Stiftungsrecht durchaus möglich, dass Barmittel in Gebäudewerte „getauscht“ werden. Freie Rücklagen zu bilden, ist steuerrechtlich nur in bestimmtem Umfang zulässig (§ 62 Abs. 1.3 AO),

es können aber „stille Reserven“ aktiviert werden. Inwieweit es stiftungsrechtlich möglich ist, eine Immobilie zu verkaufen, um eine andere zu modernisieren, ist abhängig von dem festgelegten Stiftungszweck. Ist darin bspw. der Betrieb eines bestimmten Gebäudes verankert, ist eine Veräußerung nicht zulässig.

Bauliche Maßnahmen haben in den vergangenen Jahren bei vielen Stiftungen eine Rolle gespielt: In der Befragung gaben 43 von 62 Stiftungen, die diese Frage beantworteten, an, dass sie in den letzten zehn Jahren bauliche Maßnahmen durchgeführt hätten. Bei der **Finanzierung** der Maßnahmen spielt Fremdkapital die größte Rolle, gefolgt von Rücklagen, dem Stiftungskapital und Fördermitteln. Unter den Fördermitteln haben jeweils zehn Stiftungen KfW-Kredite und Darlehen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) in Anspruch genommen. Dabei ging es um Förderung für Neubau, barrierefreien Umbau und energetische Modernisierung (bspw. KfW-Effizienzhaus Programm 153/154).²⁴ Seltener wurden Mittel von anderen (Förder-)Stiftungen, der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz, der Fernsehlotterie und der „Aktion Mensch“ genutzt. In einem Einzelfall gab es Fördermittel des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ) im Rahmen eines Modellprojektes zum Bau einer Pflegewohnung auf Zeit. Eine Stiftung nutzte eine Förderung der Stadt Hamburg und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für den Bau eines Blockheizkraftwerks.

So gut wie keine Rolle spielen – nach den Ergebnissen der Erhebung – **Modernisierungsumlagen** bei der Finanzierung der baulichen Maßnahmen der Stiftungen. Nach Einschätzung einiger Expert/innen könnte das daran liegen, dass die Berechnung der Modernisierungsumlage komplex ist. Es ist eine umfassende Dokumentation der Berechnung erforderlich, die Mietervereine prüfen und häufig anfechten. Nach Einschätzung von Expert/innen meiden die Stiftungen diese Konflikte. Teilweise ist die Auswahl der Mieter/innen der Stiftungen auch an § 53 AO gebunden, so dass die Stiftungen selbst befürchten, dass eine Umlage ggf. die Mieter/innen finanziell überfordern würde.

Abbildung 37: Finanzierung baulicher Maßnahmen in den vergangenen zehn Jahren



Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Zustiftungen und Spenden spielen für die Finanzierung von Baumaßnahmen für etwa ein Viertel der Stiftungen (14 Stiftungen) eine „eher große Rolle“ (acht Stiftungen) oder eine „sehr große Rolle“ (sechs Stiftungen). Für die Mehrheit (37 Stiftungen) spielen sie „keine Rolle“, für zwölf Stiftungen eine „eher geringe Rolle“.

²⁴ In den meisten Fällen wurden die Programme nicht weiter spezifiziert.

Zustiftungen und Spenden

In der Recherche zu einzelnen Stiftungen wurde deutlich, dass Zustiftungen kaum eine Rolle für die Wohnstiftungen spielen. Spenden – insbesondere von anderen Stiftungen – haben dagegen für einige Wohnstiftungen eine hohe Bedeutung. Zur Restaurierung des Klosters St. Johannis leistete die Hinrich-Rave-Stiftung einen Beitrag, auch die Heerlein- und Zindler-Stiftung erhält Unterstützung von Stiftungen (vgl. Abbildung 38).

Die Else Voss-Stiftung wirbt erfolgreich Spenden für konkrete Vorhaben ein und pflegt die Kontakte zu Stifter/innen und Stiftungen. So ist es gelungen, über die Jahre einen wichtigen Unterstützerkreis aufzubauen.²⁵



Abbildung 38: Tafeln an den Eingängen zum Kloster St. Johannis und zur Heerlein- und Zindler-Stiftung

Die Inschrift links lautet: „Gewidmet der von dem Hamburger Kaufmann Hans D.W. Rave begründeten HINRICH-RAVE-STIFTUNG als Dank für den großzügigen Beitrag zur Restaurierung des Klosters St. Johannis“.

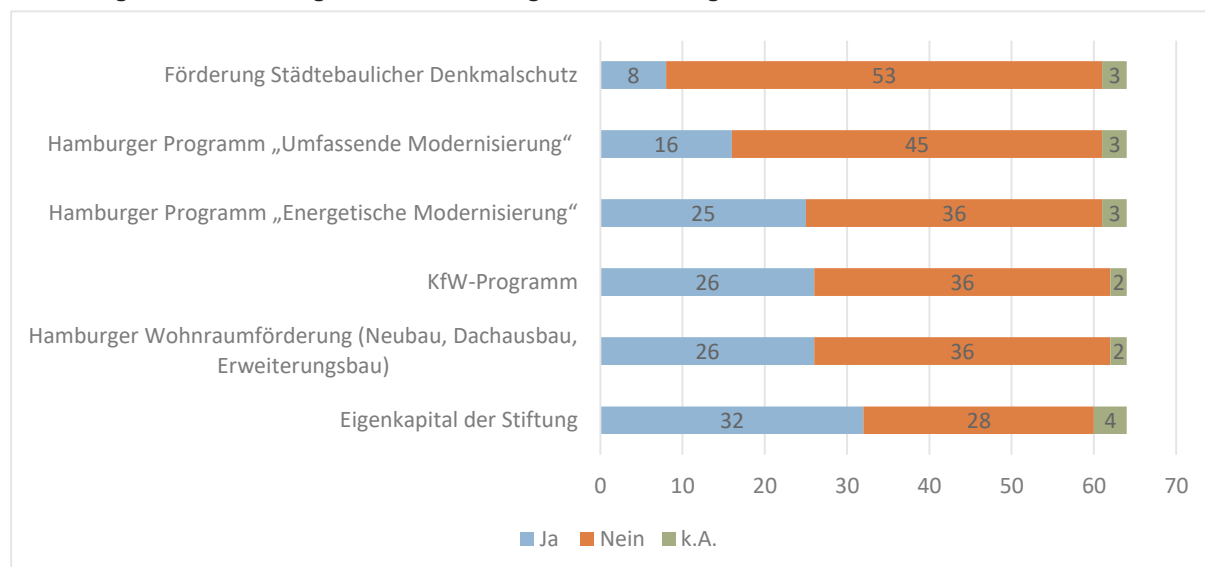
Quelle: IfS, Januar und Mai 2020

Für zukünftige Baumaßnahmen ziehen die Stiftungen, die diese Frage beantworteten, überwiegend Eigenkapital der Stiftung in Betracht, gefolgt von KfW-Programmen, der Hamburger Wohnraumförderung (Neubau, Dachausbau, Erweiterungsbau) und dem Hamburger Programm „Energetische Modernisierung“.

Das **Hamburger Programm „Umfassende Modernisierung“** wird von zwölf Stiftungen für den Bereich „Barrierefreier Umbau und Aufzüge“ in Betracht gezogen, von dreien für „Aufstockung/Dachgeschossausbau“. Fassade, Heizung, Kellersanierung und Sanierung von Treppenhäusern sind ebenfalls Maßnahmen, für die Stiftungen erwägen, das Programm zu nutzen.

Zu den **KfW-Programmen**, die von den Stiftungen genannt wurden, gehören „Energieeffizient Sanieren“ (Kreditprogramm 151– KfW-Effizienzhaus und 152 – Einzelmaßnahmen) sowie das Programm „Altersgerecht Umbauen“ (KfW-Kredit 159), das Neubauprogramm „Energieeffizient Bauen“ (Kreditprogramm 153, Zuschussprogramm 431). Für den Neubau werden auch Kredite und Zuschüsse für „KfW-Effizienzhäuser“ (KfW 40 und KfW 55) erwogen. Zudem planen einige Stiftungen, das „Investitionskreditprogramm für Kommunale und Soziale Unternehmen“ (KfW 148) zu nutzen.

²⁵ Die Förderer sind auf der Internetseite einsehbar unter: <https://www.else-voss-stiftung.de/foerderer.html> [Zugriff zuletzt 10.5.2020].

Abbildung 39: Finanzierungen, die die Stiftungen für zukünftige Bauvorhaben in Betracht ziehen

Quelle: Online-Befragung, IfS 2020

Von einigen Stiftungen und Expert/innen wurden die Fördermöglichkeiten insgesamt gelobt. Kritik wurde häufig an der Komplexität der Richtlinien für die **Förderprogramme** geübt. Konkret wurde zudem bemängelt, dass es Verknüpfungen zwischen Sachverhalten gäbe: Für die Inanspruchnahme von IFB-Förderungen für die Barrierefreiheit würden Auflagen an Energieeffizienz oder den Anbau von Balkonen gestellt, was nicht nachvollziehbar sei und im betreffenden Bestand auch nicht umsetzbar. Ebenfalls kritisiert wurde, dass die Förderung des Baus von Gemeinschaftsräumen nicht gefördert werde, wenn der Betrieb der damit zusammenhängenden Küche in Pacht vergeben wird. In diesem Fall seien die Flächen als Gewerbe klassifiziert worden und aus der Förderung gefallen. Gelobt wurde von diversen Interviewpartner/innen, dass die Zuständigen in der IFB für Fragen immer ansprechbar gewesen seien und sich Zeit für Erklärungen genommen hätten.

Für die Inanspruchnahme der Förderungen ist es gerade bei hohen Investitionen für einige Stiftungen schwierig, die erforderlichen **Eigenmittel** aufzubringen. Sofern das Grundstück im Eigentum der Stiftung ist, kann es beliehen werden. Handelt es sich jedoch um Fremdeigentum, das der Stiftung vorkonstitutionell überlassen wurde, ist dies nicht der Fall. Mehrere Expert/innen fordern deshalb, dass die Stadt Bürgschaften für Stiftungen übernimmt, deren Stiftsgebäude sich auf vorkonstitutionell überlassenen Grundstücken der Stadt befinden. Nach Angaben des Senats von 2014²⁶ hat die Stadt Hamburg bereits Bürgschaften für vier Stiftungen mit einer Haftungssumme von über 2 Mio. Euro übernommen. Die Voraussetzung für eine Bürgschaft ist ein Bürgschaftsbeschluss.

Für Stiftungen mit Erbbaurechtsverträgen ergibt sich eine schwierige Situation für Investitionen, wenn die Laufzeit des Erbbaurechts kürzer ist als die Laufzeit des anvisierten Förderkredits. In diesem Fall ist es Stiftungen jedoch bereits in der Vergangenheit gelungen, mit der Stadt eine vorzeitige Verlängerung des Erbbaurechts zu verhandeln.

²⁶ Bürgschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2014a): Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 12.06.14 und Antwort des Senats. Betr.: Zur Bedeutung der Wohnstifte in Hamburg, speziell in Eppendorf. Drucksache 20/12105.

5.4 Zusammenfassung der Hemmnisse für bauliche Investitionen

In der Fragebogenerhebung wurden die Stiftungen gebeten, **besondere Hemmnisse für bauliche Investitionen** zu nennen. Die Antworten lassen sich in vier Rubriken gliedern, die auch in den Interviews mit Expert/innen und der Fallstudienrecherche bestätigt und weiter ausgeführt wurden:

- **Refinanzierung von Baumaßnahmen:** Sehr viele Stiftungen thematisierten in ihren Erläuterungen, dass die Refinanzierung von Investitionen mit den Mieteinnahmen nicht zu bewerkstelligen sei („Die Mieten sind zu gering, um Rücklagen für Investitionen zu bilden“²⁷). Dies liege zum einen an hohen und stetig steigenden Baukosten und hohen baulichen Anforderungen, zum anderen an dem geringen Mietniveau, das satzungsbedingt oder durch Förderkonditionen (Bindungen) vorgegeben sei.
- **Verfügbarkeit von Grundstücken:** Fünf Stiftungen benannten in der Befragung die fehlende Verfügbarkeit von Grundstücken in Hamburg bzw. sehr hohe Grundstückskosten als einen der Hauptfaktoren, die Investitionen hemmen. In vertiefenden Interviews wurde dies bestätigt.
- **Baukapazitäten:** Eine Reihe von Stiftungen wies auf „nicht verfügbare Bau-/Handwerksunternehmen für die Umsetzung“ hin. Die angespannte Auftragslage der Baugewerke sowie Unterbrechungen der Bauzeiten wurden als wichtiges Hemmnis für Investitionen dargestellt.
- **Bürokratie und gesetzliche Anforderungen:** Diverse Antworten der Stiftungen weisen auf Hemmnisse hin, die durch gesetzliche und administrative Vorgaben entstehen oder in der Vergangenheit entstanden sind. So heißt es zum Beispiel: „Das Hamburgische Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz stellt unrealistische Anforderungen für Bestandsbauten; unnötige Bürokratie, die völlig am Bedarf der Klientel vorbeigeht. Erste Priorität muss preisgünstiger Wohnraum sein und nicht Barrierefreiheit oder Betreuungsqualität.“ In der Befragung wurden „komplizierte Genehmigungsverfahren hinsichtlich der Erstellung neuer Gebäude“ ebenso kritisiert wie ein „zu komplexer Aufbau der IFB-Programme (widersprüchliche Bedingungen)“. Zudem wurde bemängelt, dass gesetzliche Auflagen, wie z. B. eine Dichtheitsprüfung (Nachweis der Dichtheit des Gebäudes nach Energiesparverordnung), eine sachkundige, teure Bauberatung erforderlich machen, Bedenken seitens des Amtes für Denkmalschutz ein Hemmnis für den Ausbau von Dachgeschossen darstellen können und die Bauverordnung der HmbWBG problematisch sei.

Insgesamt wird aus den Ausführungen sehr deutlich, dass die Stiftungen vor der Herausforderung stehen, bei Investitionen in Instandsetzung, Modernisierung und Neubau Zielkonflikte zu meistern. Einige Stiftungen verweisen auf „sehr hohe Neubaukosten und steigende Anforderungen an die Ausstattung der Gebäude“ (Brandschutz, Mindestanforderungen an Platz und Beschaffenheit, besondere technische Anforderungen/Barrierefreiheit, Sanitärausstattung), die einer „eher sinkenden, tendenziell unzureichenden Gegenfinanzierung“ gegenüberstehen. Auch die Zinslage spielt eine ambivalente Rolle für Investitionen: Eine Stiftung wies darauf hin, dass die Kredite für Investitionen zurzeit günstig sind („Kreditkonditionen: im Moment Glücksfall mit niedrigen Zinsen“), eine andere betonte, dass „keine Zinserträge aus Anlagen“ dazu führen, dass das Kapital für Investitionen fehlt.

Festzuhalten bleibt, dass diese Darstellung der Hemmnisse die subjektive Wahrnehmung der Befragten darstellt. Deren Einschätzung ist für ihre Investitionsentscheidungen relevant, auch wenn sie von gutachterlichen Bewertungen bspw. in Bezug auf die Höhe von Neubaukosten in Hamburg abweicht. Auch die Verfügbarkeit von Grundstücken ist in Hamburg kein generelles Problem, sondern die Verfügbarkeit von für die Stiftungen bezahlbaren und geeigneten Grundstücken.

²⁷ In diesem Abschnitt sind die aus den Einträgen der Fragebögen extrahierten Zitate in Anführungsstriche gesetzt.

5.5 Verwaltung und Kooperation

In vielen Stiftungen ist in der Satzung verankert, dass die Stiftungsvorstände ehrenamtlich tätig sind. Durch das Ehrenamt haben Stiftungen einen Rückhalt in der Zivilgesellschaft und genießen laut den Expert/innen eine hohe Anerkennung bei den Bürger/innen der Hansestadt.

Aus Sicht einiger Expert/innen besteht jedoch ein Risiko für den Fortbestand der Wohnstifte darin, dass die Vorstände von Stiftungen nicht ausreichend Zeit oder Kompetenzen haben, um die Stiftungs- und Objektverwaltung unternehmerisch zu führen. Diese Expert/innen befürchten, dass ehrenamtliche Vorstände insbesondere in hohem Alter den Aufgaben nicht gewachsen sein könnten und Stiftungen unbemerkt in eine wirtschaftliche Schieflage bis hin zur Insolvenz geraten könnten. Laut Stiftungsaufsicht würde ein drohender Vermögensverlust jedoch bei der Wirtschaftsaufsicht auffallen. Da ein plötzlicher Vermögensverlust eher selten ist (bspw. Vernichtung der Gebäude durch Naturereignisse, Feuer etc., Börsencrash), gibt die Jahresprüfung generell Aufschluss, obgleich es sich um eine nachlaufende Betrachtung des vergangenen Jahres handelt. Was allerdings bei der Jahresprüfung unbemerkt bleibt, ist, ob es einen Instandsetzungs- und Modernisierungstau gibt, der zu finanziellen Problemen führt oder ob das Erbbaurecht für Grundstücke ausläuft.

Einige Vorstände berichteten aus den 1980er Jahren, dass damals Vorstandsvorsitzende mit heute weltfremd anmutenden Argumenten („Ein eigenes Bad für jede Wohnung ist unnötig“) wichtige Modernisierungen blockiert hätten oder die Einhaltung von für eine Förderung notwendigen Richtlinien abgelehnt hätten. Dadurch sei ein wirtschaftlicher Schaden für die Stiftungen entstanden, der in einigen Fällen bis heute nachwirke. Auch aktuell sei es wichtig, dass die Vorstände erkennen, dass die Bewohner/innen heute „andere Ansprüche haben als vor 20 Jahren“. Deshalb seien Modernisierungen fortlaufend notwendig.

Eine Herausforderung besteht demnach darin, zu gewährleisten, dass die **Stiftungsverwaltung** handlungsfähig und kompetent aufgestellt ist. Einige Expert/innen plädierten deshalb dafür, die Stiftungsverwaltung von Dritten organisieren zu lassen bzw. hauptamtliche Geschäftsführer/innen einzustellen. Bei der inneren Organisation müsse der „Sprung in die Professionalisierung“ gelingen. Da der Vorstand aber immer auch über bauliche Fragen entscheiden muss, weisen mehrere Expert/innen darauf hin, dass es wichtig sei, den Vorstand mit Bausachverständigen, Kaufleuten und Jurist/innen zu besetzen. Andere Expert/innen betonten, dass ein wohnungswirtschaftliches Verständnis unabdingbar sei.

Als besonders fragil schätzten einige Expert/innen die Lage kleiner Stiftungen mit wenigen Beständen ein. In den Fallanalysen zeigte sich, dass es einzelne Stiftungen gibt, die selbst erkennen, dass die Stiftungs- und Objektverwaltung ehrenamtlich kaum zu bewältigen ist. Andere sehen keinen Bedarf für Veränderungen. Hervorzuheben ist auch, dass diversen Stiftungen die ehrenamtliche Verwaltung bislang gut gelingt.

Im Einzelfall kann es für Stiftungen darum gehen, Nachwuchs für die Stiftungsvorstände zu rekrutieren. Dafür bietet bspw. die Gesellschaft Harmonie von 1789 Unterstützung an.²⁸ Es kann aber auch angezeigt sein, Kontrollmechanismen für die Handlungsfähigkeit der Stiftungsverwaltung zu etablieren.

Ein Lösungsansatz kann aber auch die Konzeption und Erprobung neuer Modelle der Stiftungsverwaltung sein. Dazu können Kooperationen zwischen Stiftungen genutzt werden. Die Hartwig-Hesse-Stiftung bietet bspw. als Dienstleistung die Verwaltung von anderen Stiftungen an.

²⁸ Vgl. <https://www.harmonie1789.de/harmonie1789/default.asp?contentid=61> [Zugriff zuletzt 10.5.2020].

Verwaltungsservice der Hartwig-Hesse-Stiftung

Die Hartwig-Hesse-Stiftung bietet neben einem großen Angebot, das von der stationären Pflege über betreutes Wohnen (Service-Wohnen), Wohnanlagen und Wohn-Pflegegemeinschaften bis zum ambulanten Pflegedienst und der Tagespflege reicht, auch einen Verwaltungsservice für andere Stiftungen an. Bereits seit den 1970er Jahren übernimmt sie Verwaltungsaufgaben für andere Stiftungen. Die angebotenen Leistungen reichen von der Hausverwaltung, Vermietung und Mietersprechstunde über Baubetreuung bis zur Lohn- und Finanzbuchhaltung, der Wirtschaftsplanung und dem Jahresabschluss. Neben den eigenen Beständen verwaltet sie aktuell die Bestände dreier Wohnstiftungen: der Heerlein- und Zindler-Stiftung, der Keitel-Stiftung und des St. Gertrud-Stifts.

Mehr Informationen: https://www.hartwig-hesse-stiftung.de/media/download/Broschuere_HartwigHesseStiftung_2015.pdf, S. 29 [Zugriff zuletzt 10.5.2020].

Zwischen der Alida Schmidt-Stiftung und drei weiteren Stiftungen besteht eine enge Kooperation, die als Modell für die Zusammenarbeit anderer dienen könnte.

Kooperationsverbund vormals behördlich geführter Stiftungen

Der Kooperationsverbund der Alida Schmidt-Stiftung, der Flutopfer-Stiftung von 1962, der Georg und Emma Poensgen-Stiftung und der Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung ist historisch



Alida Schmidt-Stiftung
Flutopfer-Stiftung von 1962
Georg und Emma Poensgen-Stiftung
Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung

entstanden. Die Alida Schmidt-Stiftung wurde 1904 nach dem Tod der Gründerin Ida Schmidt wie von ihr verfügt an die Stadt Hamburg übertragen. In den 1970er Jahren übernahm die Hamburger Sozialbehörde die Verwaltung. Die anderen Stiftungen wurden von der Stadt Hamburg errichtet. Die Flutopfer-Stiftung von 1962 mit einem Teil der Spenden anlässlich der Sturmflut von 1962, die anderen beiden aus dem 1958 bzw. 1974 hinterlassenen Vermögen der Stifter/innen. Alle Stiftungen sind gemeinnützige, private Stiftungen bürgerlichen Rechts.

Die vier Stiftungen werden gemeinsam verwaltet. Es gibt eine gemeinsame Geschäftsführung mit den beiden Stabstellen Öffentlichkeitsarbeit und Personal/Assistenz für Vorstand und Geschäftsführung. Die Verwaltung umfasst die Abteilungen Bau und Beschaffung, Rechnungswesen, EDV und Controlling. Hinzu kommt eine kaufmännische Abteilung mit den Bereichen Personal-, Betriebs- und Wohnungswirtschaft. Die personelle Besetzung der Vorstände der vier Stiftungen ist identisch, sodass Vorstandssitzungen aneinander anschließend abgehalten werden können.

Zwischen den Stiftungen besteht ein Kooperationsvertrag. Die Mitarbeiter/innen der Stiftungsverwaltung verfügen über einen Arbeitsvertrag mit einer Stiftung und schließen eine Zusatzvereinbarung ab, wonach sich ihre Tätigkeit auch auf die anderen Stiftungen erstreckt. Durch die gemeinsame Verwaltung entstehen Synergieeffekte. Die Erfahrungen mit Förderungen, Bautechnik und Baurecht können für die Stiftungen untereinander nutzbar gemacht werden. Zudem können die Stiftungen untereinander Darlehensverträge abschließen und sich damit gegenseitig bei der Finanzierung von Projekten unterstützen.

Weitere Informationen zur Organisation: <https://alida.de/die-stiftungen/organigramm/> [Zugriff zuletzt 15.05.20].

Eine weitere Form der Kooperation von Stiftungen ist der gemeinsame Betrieb von Einrichtungen, bzw. die gemeinsame Verwaltung von bestimmten Standorten. Beispielsweise betreiben die PRO-

Stiftung und Prof. Hollenbach-Stiftung in Rissen einen gemeinsamen Standort, verfügen darüber hinaus aber noch über jeweils eigene Standorte. Die Heinrich Schmilinsky Stiftung plant, in der Zukunft die Verwaltung für die neuen Bestände der Erna Baur-Stiftung am gemeinsamen Standort in Blankenese zu übernehmen. Dieses Konzept ist eingebettet in eine umfassende Umstrukturierung und Entwicklung des Standorts einschließlich der Kooperation beim Neubauvorhaben (vgl. Kapitel 6.2.1).

Ebenfalls bei einem Neubauvorhaben haben die Senator Erich Soltow Stiftung und das Martin und Clara Heimann Stift (vgl. Kapitel 6.2.2) zusammengearbeitet, sowie die Amalie Sieveking-Stiftung und die Mara und Holger Cassens-Stiftung (vgl. Kapitel 6.1.2).

Letzteres Vorhaben ist zudem eingebettet in die Kooperation zur Quartiersentwicklung im Stiftsviertel St. Georg. Die Hartwig-Hesse-Stiftung, die Heerlein- und Zindler-Stiftung sowie die Amalie Sieveking-Stiftung haben in den vergangenen Jahren ihre Bestände erneuert. Dafür haben sie intensiv beim Umzugsmanagement kooperiert und engagieren sich mit weiteren Akteuren für die Quartiersentwicklung.

St. Georg: Kooperation von Stiftungen für das Quartier

In St. Georg wurde vor über 20 Jahren im Zusammenhang mit einer Maßnahme der Städtebauförderung ein Stadtteilbeirat gegründet. Dieser Verbund besteht bis heute. Um weitere Stiftungen und gemeinnützige Organisationen konstruktiv in die Stadtteilarbeit einzubinden, gründete sich im Herbst 2018 die AG Stiftsviertel. Sie organisierte die Beantragung einer von der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz (BGV) geförderten Stelle einer Quartiersentwicklerin. Diese ist seit Anfang 2019 besetzt und treibt die Vernetzung voran. Die BGV fördert Projekte zur quartiersorientierten, innovativen Weiterentwicklung der offenen Seniorenarbeit und die Zusammenarbeit unterschiedlicher Kooperationspartner/innen im Quartier. So sollen vorhandene Ressourcen optimal für gesellschaftliche Teilhabe und Partizipation der Senior/innen eingesetzt werden.



Mehr Informationen zum Stiftsviertel: <https://www.stiftsviertel-stgeorg.de/> [Zugriff zuletzt 10.5.2020].

Mehr Informationen zur BGV-Förderung:

<https://www.foerderdatenbank.de/FDB/Content/DE/Foerderprogramm/Land/Hamburg/quartiersorientiert-weiterentwickl-senioren-hh.html> [Zugriff zuletzt 10.5.2020].

Die übergeordnete Kooperation von Hamburger Wohnstiftungen hat sich das „Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ zur Aufgabe gemacht. Es geht auf die 2015 von der Patriotischen Gesellschaft von 1765, der HOMANN-STIFTUNG und der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH gegründete Initiative „Perlen polieren. Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte“ zurück.

Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte: Austausch und Interessenvertretung

Das im Oktober 2019 mit Vertreter/innen von 34 Wohnstiftungen gegründete Bündnis setzt sich dafür ein, Perspektiven für die Weiterentwicklung der Stiftungsbestände zu entwickeln, den Dialog zwischen den Stiftungen zu fördern und gemeinsame Interessen gegenüber der Politik und Verwaltung zu formulieren.

Mit Bezug auf die Satzungen der Wohnstiftungen steht die soziale Wohnraumversorgung im Fokus.

Die Geschäftsstelle des Bündnisses ist bei der HOMANN-STIFTUNG angesiedelt, die selbst nicht Eigentümerin von Wohnungsbeständen ist, aber diverse Wohnstifte unterstützt. Das Bündnis hat bereits Informationsveranstaltungen zum Thema Förderung organisiert. Zudem wurden vier Arbeitsgruppen gegründet, die sich den Themen „Geschäftsordnung“, „Bauliches“, „Kostenmietrecht“ und „Neues Stiftsquartier“ widmen.



Weitere Informationen unter: <http://perlen-polieren.de/start/startseite/> [Zugriff zuletzt 11.05.2020].

Über die genannten Kooperationen hinaus wurde bei der Recherche deutlich, dass einige Stiftungen sehr gut vernetzt sind: mit kirchlichen Einrichtungen, Stiftungen und Vereinen, Unternehmen aus dem Bereich Planen und Bauen, sowie der Politik und Verwaltung. Häufig übernehmen ehrenamtlich Tätige in mehreren Stiftungen Verantwortung und gehören bspw. mehreren Vorständen an. Die Expert/innen betonen, dass für erfolgreiche Kooperationen eine persönliche Sympathie und die gleiche „Wellenlänge“ zwischen den Akteuren unabdingbar sind. Gab es in der Vergangenheit Spannungen zwischen Vorstandsmitgliedern unterschiedlicher Stiftungen, wird eine Zusammenarbeit erschwert.

Die Zulegung einer Stiftung zu einer anderen oder die Zusammenlegung von mehreren Stiftungen (Gründung einer neuen, gemeinsamen Stiftung) ist nach Einschätzung der Stiftungsaufsicht stiftungsrechtlich sehr schwierig zu realisieren (vgl. Hamburgisches Stiftungsgesetz § 7). In der Vergangenheit waren die Voraussetzungen etwas anders und die Zulegung einer Wohnstiftung zu einer anderen ist einmal durchgeführt worden. Es gibt rechtspolitische Diskussionen, die sich mit der Frage von Erleichterungen der Zulegung und Zusammenlegung beschäftigen, weshalb eine mögliche Veränderung der Rechtslage beobachtet werden sollte.



Abbildung 40: Heine'sches Wohnstift am Holstenwall, heute ein Haus der Hartwig-Hesse-Stiftung

Quelle: IfS, Mai 2020

6 Beispiele für Herausforderungen und Lösungsansätze

6.1 Bauvorhaben zur Weiterentwicklung von Standorten

6.1.1 Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung: behutsame Bestandsentwicklung



Abbildung 41: Lageplan Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung (links), Gebäude vor der Modernisierung (rechts oben) und danach (rechts unten)

Quelle: links: OpenStreetMap, Bearbeitung IfS; re. oben: Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung; re. unten: Tim Hoppe

Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung	
Gründungsanlass	gegründet aus dem Nachlass des Hamburger Unternehmers Wilhelm Carstens
Gründungsjahr	1960
Stiftungszweck	Förderung der Altenhilfe und mildtätige Zwecke durch den Bau und die Unterhaltung eines „Wilhelm Carstens Altersheimes“ im Raum Wilhelmsburg
Stiftungsform	Stiftung bürgerlichen Rechts, operativ tätig
Verwaltung	Gemeinsame Hauptverwaltung von vier Stiftungen, angesiedelt bei der Alida Schmidt-Stiftung
Wohnstandort	Seniorenwohnanlage Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung im Stadtteil Wilhelmsburg, Grundstück von der Stadt Hamburg im Erbbaurecht gepachtet
Gebäudetyp Umfeld	Vier 3 bis 4-geschossige Zeilenbauten, Baujahr 1963, Klinkerfassaden; Verbindung der Gebäude über einen Verbindungsgang; alle Gebäude besitzen eine barrierefreie Erschließung über Aufzüge, begrünte Innenbereiche, benachbart befindet sich eine Seniorenwohnanlage der Flutopfer-Stiftung
Art des Wohnungsbestands	Service-Wohnungen, davon rund 60 % barrierefrei oder barrierereduziert.
Anzahl Wohneinheiten	155 Wohneinheiten, davon 4 1-Zi., 131 1,5-Zi., 20 2- bis 2,5-Zi.
Zielgruppe	Senioren ab 60 Jahre; WBS
Anzahl der Mieter/Innen	175

Stifter | Stiftungszweck

Der Hamburger Unternehmer Wilhelm Carstens betraute die Freie und Hansestadt Hamburg im Jahr 1958 damit, einen Großteil seines Erbes dafür zu nutzen, eine Stiftung zum Bau und Betrieb eines Altenheims zu errichten. Dafür sollte die Stadt ein eigenes Grundstück in Wilhelmsburg zur Verfügung stellen. Um diesen testamentarischen Willen umzusetzen, errichtete die Hamburger Sozialbehörde 1960 die gemeinnützige, wohltätige „Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung“, mit der die Stadt Hamburg zwei Jahre später einen Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück Rotenhäuser Straße 30-38 in Wilhelmsburg schloss. Der Erstbezug der vier neu errichteten Zeilenbauten erfolgte im Jahr 1963. Die Stiftung wird zusammen mit drei anderen Stiftungen verwaltet und bewirtschaftet. Dazu gehört auch die Flutopfer-Stiftung von 1962. Bewohner/innen ihrer benachbarten Seniorenwohnanlage in Wilhelmsburg dürfen die Angebote der Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung nutzen.

Ausgangssituation | Herausforderung

Die letzte umfassende Modernisierung der vier Gebäude erfolgte Ende der 1980er Jahre. Hierbei wurden energetische Maßnahmen und Grundrissänderungen vorgenommen. Schwer vermietbare 1-Zimmer-Wohnungen wurden vergrößert und alle Wohnungen mit eigenem Bad ausgestattet. Im Jahr 2014 führte der hohe Instandsetzungsbedarf an den Fassaden von zwei Gebäuden zu Überlegungen, anstatt einzelner Instandhaltungsmaßnahmen eine umfassende Sanierung und Modernisierung an diesen durchzuführen. Verschiedene Gutachten und Beratungen wiesen auf weiteren Bedarf im Bereich energetische Sanierung und Barrierefreiheit hin. Ein Abriss und Ersatzneubau wurde verworfen, da die Gebäude unterkellert sind und der Abriss und Neuaufbau der Kellergeschosse mit hohen Kosten verbunden wäre. Die Geschäftsführung und Mitarbeiter/innen der Hauptverwaltung der vier Stiftungen erarbeiteten daher gemeinsam mit Auftragnehmer/innen die entsprechenden Grundlagen für eine Bestandssanierung. Der Vorstand der Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung beschloss die entsprechenden Maßnahmen. Die gemeinsame Verwaltung der Stiftungen spielte für das Vorhaben eine wichtige Rolle, da sie die entsprechende Vorbereitung und Begleitung des Vorhabens übernahm. Die Mitarbeiter/innen können zudem Erfahrungen aus anderen Projekten einbringen.

Planung | Umsetzung

Im Jahr 2014 fanden die ersten Überlegungen statt und es wurde ein energetisches Gutachten beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen in Auftrag gegeben. Im Folgejahr startete die konkrete Planung für das Projekt, Baubeginn war im September 2016 und zum Jahreswechsel 2017/2018 endete die knapp 1,5-jährige Bauphase.

Die Maßnahmenplanung wurde in enger Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer und einem Architekturbüro abgestimmt. Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) stand bereits früh im Planungsprozess beratend zur Seite, ebenso wie das Gesundheitsamt des Bezirks (Bereich Wohn-Pflege-Aufsicht), mit dem die Umsetzung der Barrierefreiheit erörtert wurde.

Die Sanierung erfolgte im bewohnten Zustand, die Baumaßnahmen wurden strangweise umgesetzt. Die Mieter wurden während der Bauphase im Bestand der Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung oder der direkt angrenzenden Flutopfer-Stiftung in Umsetzwohnungen untergebracht. Die Mehrheit der Mieter/innen kehrte in ihre modernisierte Wohnung zurück. Andere Mieter/innen konnten entscheiden, ob sie in den sanierten Bestand zurückkehren oder in der Umsetzwohnung verbleiben. Die Einbeziehung der Bewohner/innen war ein wichtiger Bestandteil des Projekts: Es wurden Informationsveranstaltungen durchgeführt und regelmäßig über den Verlauf der Maßnahmen informiert. Neben zusätzlichen Unterhaltungsangeboten (Ausflügen etc.) stand eine Sozialpädagogin den Mieter/innen als Ansprechpartnerin vor Ort zur Verfügung. Trotz anfänglicher Skepsis gegenüber dem Umbau konnte mit allen Mieter/innen eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen

werden. Sie zahlten während der Bauphase weiterhin Miete. Die Umzugskosten wurden von der Stiftung übernommen.

Die Kosten der Maßnahme betragen insgesamt rund 8,5 Mio. Euro. Rund die Hälfte wurde über die KfW-Darlehen „Altersgerecht Umbauen“ und „Energieeffizient Sanieren“ finanziert. Zudem erhielt die Stiftung Zuschüsse der IFB, darunter Mittel für die Wiederherstellung der Klinkerfassade und die Verwendung nachhaltiger Dämmstoffe.

Eine Herausforderung für die Finanzierung ergab sich daraus, dass der Zuschuss aus dem IFB-Programm „Energetische Modernisierung von Mietwohnungen“ über sechs Jahre hinweg ausgezahlt wird. Die Stiftung benötigte jedoch eine direkte Auszahlung, um die Finanzierung der Maßnahme sicherzustellen. Gelöst wurde dieser Engpass über ein Darlehen der ebenfalls in der gemeinsamen Verwaltung integrierten Georg und Emma Poensgen-Stiftung. Damit wurde der IFB-Zuschuss vorfinanziert. Allerdings fallen für den Kredit Zinsen an.

Ergebnis

Mit der Maßnahme wurden sowohl die Gebäude als auch die Wohnungen umfassend energetisch saniert: Die Fassade wurde mit einem Wärmedämm-Verbund-System unter Verwendung von nachhaltigem Material gedämmt und eine Klinkerverkleidung in Form von Riemchen wieder angebracht. Das Dach und die Fenster wurden erneuert. Zudem wurden die Heizungs- und Wasserleitungen sowie die elektrischen Leitungen erneuert und eine moderne Lüftungsanlage eingebaut.

Die Gebäude wurden nahezu vollständig barrierefrei umgebaut, innerhalb der Wohnungen sind die Balkone und Loggien nicht barrierefrei. Im Übrigen wurden die Vorgaben des barrierefreien Ausbaus für Service-Wohnungen vollständig erfüllt. Die Wohnungen erhielten breitere Türen, Schiebetüren zum Bad und eine bodengleiche Dusche. Die Bäder und Küchen wurden vergrößert. Um barrierefreie Bewegungsflächen zu schaffen, wurden bei rund 16 Prozent der Wohnungen größere Grundrissveränderungen umgesetzt, teilweise wurden Abstellräume und eine gewerbliche Einheit neu in die Wohnflächen miteinbezogen. Die Gesamtzahl der Wohnungen ist durch drei neue 1,5-Zimmer-Wohnungen von 92 Wohneinheiten auf 95 Wohneinheiten gestiegen. Des Weiteren sind zwei neue 2-Zimmer-Wohnungen entstanden, zwei 1-Zimmer-Wohnungen sind verloren gegangen.

Die Wohnqualität hat durch neue Küchenmöbel und neue Bodenbeläge gewonnen. Die Gebäude erhielten zudem ein äußeres Fluchtwegetreppenhaus und die Außenflächen wurden hergerichtet.



Abbildung 42: Innenansicht eines Bades vor der Modernisierung (links) und danach (rechts)

Quelle: Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung

Im Ergebnis der Maßnahmen steigen die Mieten von 5,17 bzw. 6,13 Euro/m² nettokalt auf 7,00 Euro/m². Durch die energetischen Maßnahmen wird aber eine Reduzierung der Heizkosten um ein Drittel erwartet, wodurch die höheren Mieten teilweise ausgeglichen werden. Die IFB-Förderung

beinhaltet eine Mietpreisbindung auf maximal 7,00 Euro/m², allerdings sind die Wohnungen noch über eine Nachbindung einer vorherigen Förderung bis 2026 bereits gebunden, sodass die neue Bindung erst zeitlich danach greift. Die Förderung beinhaltet zudem eine Belegungsbindung für Personen ab 60 Jahre. Die Stiftung ist durch ihre Satzung bereits an die Vermietung an ältere Personen mit niedrigem Einkommen gebunden.

Perspektive | Übertragbarkeit

Aus wirtschaftlicher Perspektive konnte die Stiftung mit den verschiedenen Finanzierungsquellen und dank der geringen Zinslast das Projekt gut umsetzen. Die Stiftung kann durch die höheren Mieteinnahmen wieder Rücklagen bilden.

Die Stiftung sieht das Vorhaben insgesamt als vorbildhaft für andere Stiftungen, sowohl in der baulichen Umsetzung als auch in der Art und Weise der Finanzierung und Vorplanung. Insbesondere der Aspekt der Kommunikation stellt ein wichtiges Element dar: So wird zum einen die offene Kommunikation zwischen den Partner/innen (insbesondere bezüglich der verfügbaren finanziellen Mittel) – in diesem Fall des Generalunternehmers und der IFB – vor allem für kleine Stiftungen mit entsprechend engen finanziellen Spielräumen als wichtig angesehen. Die Stiftung beurteilt zudem die Vergabe an einen Generalunternehmer als vorteilhaft, da dadurch eine schlanke Bearbeitung des Vorhabens möglich gewesen ist. Wichtig sei hierbei eine möglichst detaillierte Leistungsbeschreibung, sodass es zu keinen unerwarteten Nachträgen kommt. Zum anderen wird für die Umsetzung eines solchen umfassenden Eingriffs, insbesondere in bewohntem Zustand, eine enge Kommunikation mit den Mieter/innen empfohlen.

Die Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung plant am Standort in den folgenden Jahren weitere Maßnahmen: Diskutiert wird die umfassende Sanierung der beiden Gebäude Rotenhäuser Straße 36 und 38 mit dem Fokus auf Herstellung der Barrierefreiheit. Zudem wird auf dem Grundstück ein Nachverdichtungspotenzial gesehen, das sich durch einen Abriss der leerstehenden Hausmeisterwohnung ergeben würde. Es gibt Überlegungen, an dem Standort über die Alida Schmidt-Stiftung ein Mutter-Kind-Haus zu errichten oder ggf. ein weiteres Wohnhaus für Senioren zu bauen.



Abbildung 43: Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung, Gebäude nach der Sanierung

Quelle: Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung

6.1.2 Amalie Sieveking-Stiftung: Erneuerung durch Ersatz



Abbildung 44: Das Bauschild und Neubau Amalie Sieveking-Stiftung

Das Bauschild (links) zeigt die Bestandsgebäude (grau) und Neubauten (rot) der A. Sieveking-Stiftung, sowie den Neubau der Mara und Holger Cassens-Stiftung (blau). Quelle: IfS, Mai 2020

Amalie Sieveking- Stiftung	
Gründung	Ursprünglich als „Weiblicher Verein für Armen- und Krankenpflege“ gegründet, der u. a. verschiedene Wohnstifte unterhielt, 1976 Überführung in Amalie Sieveking-Stiftung zu Ehren der Gründerin.
Gründungsjahr	1832 Gründung des Vereins, 1976 Gründung der Stiftung
Stiftungszweck	Bedürftige Menschen in den der Stiftung gehörenden Altenwohnungen unterzubringen und ihnen geistige und leibliche Unterstützung zu bieten
Stiftungsform	Stiftung bürgerlichen Rechts, operativ tätig
Verwaltung	Selbstverwaltung, fünf hauptamtliche Mitarbeiter/innen, sechs ehrenamtliche Vorstandsmitglieder
Wohnstandort(e)	Zwei Grundstücke in St. Georg („Stiftsviertel“), Grundstücke und Gebäude sind im Eigentum der Stiftung; für eine Neubau-Kooperation erhielt die Mara und Holger Cassens-Stiftung einen Grundstücksteil in Erbpacht
Gebäudetyp Umfeld	Fünf Bestandsgebäude, alle unter Denkmalschutz, vor 1914 erbaut; vier Gebäude barrierefrei erschlossen. Zusätzlich im Bau 2020: zwei Neubauten (Ersatz für 1950er Jahre Gebäude) Umfeld innerstädtisch mit weiteren Stiften und Pflegeeinrichtungen, grüner Hofbereich
Art des Wohnungsbestands	Ohne Neubau: Service-Wohnungen, eine Wohnpflege-Gemeinschaft, Gebäudezugänge zu 90 %; Wohnungen zu 45 % barrierefrei
Anzahl Wohneinheiten	Ohne Neubau: 86, davon 5 1-Zi., 22 1,5-Zi, 50 2-2,5-Zi., 8 3-3,5-Zi und 1 WG mit 7 Zi.; Neubau: 52 WE, 8 Senioren WGs (2 Zi.), 1 Wohn-Pflege-Gemeinschaft
Zielgruppe	Über 60-Jährige, WBS
Anzahl der Mieter/Innen	Zurzeit 88 (Bestand)

Stifterin | Stiftungszweck

Die heutige Amalie Sieveking-Stiftung ging 1976 aus dem bereits 1832 von der Namensträgerin gegründeten „Weiblichen Verein für Armen- und Krankenpflege“ hervor. Ursprünglich als eine Art Besuchsverein für Arme und Kranke gegründet, errichtete der Verein 1840 im Stiftsviertel in St. Georg das 1. Amalienstift, auf das im Laufe der nächsten Jahrzehnte weitere Gebäude am Standort folgten. In der Satzung ist festgelegt, dass der Stiftungsvorsitz mit einer Frau zu besetzen ist.

Ausgangssituation | Herausforderung

Die Amalie Sieveking-Stiftung stellt heute überwiegend Service-Wohnungen zur Verfügung. Um dieses Angebot zu erhalten und den Mieter/innen entsprechende Pauschalen berechnen zu können, müssen die Wohnungen bis 2022 barrierefrei hergerichtet werden. Für die Bestandshäuser Stift VI und VII mit Baujahr 1951 und 1956 an der Alexanderstraße 28 und im Blockinnenbereich (Zugang von der Minenstraße) wären Grundrissänderungen notwendig gewesen. Die Erschließung der Wohnungen über einen Mittelflur ließ kaum Spielraum für Veränderungen. Auch die energetische Sanierung war problematisch. Deshalb entschied sich die Stiftung 2015, die Lösung eines Ersatzneubaus zu verfolgen. Dazu musste u. a. der Denkmalensembleschutz aufgehoben werden und die Frage der Finanzierung gelöst werden.

Die Entscheidungsfindung wurde dadurch begünstigt, dass die Hartwig-Hesse-Stiftung zu diesem Zeitpunkt bereits auf einem gegenüberliegenden Areal in der Alexanderstraße mit der Planung einer Umstrukturierung durch Ersatzneubau vorangeschritten war. Da die Amalie Sieveking-Stiftung als Nachbarin dem Bauvorhaben zustimmen musste, entstand die Möglichkeit, über eine sogenannte nachbarliche Vereinbarung (Abschluss 2018) Eckpunkte für eine Kooperation festzulegen.

Netzwerke | Kooperation

Für das Umzugsmanagement war die Kooperation mit der Hartwig-Hesse-Stiftung von großer Bedeutung. Die Amalie Sieveking-Stiftung brachte einige Bewohner/innen der Hartwig-Hesse-Stiftung unter, als diese ihre Bestände wegen des Abrisses leer zog. In der nachbarlichen Vereinbarung wurde festgeschrieben, dass die Hartwig-Hesse-Stiftung 60 Bewohner/innen der Amalie Sieveking-Stiftung Wohnungen in ihrem Neubau bieten würde, wenn letztere ihre Bestände für den Abriss freiziehen müsste.

Für die Akzeptanz des Neubauvorhabens im Stadtteil war die Vernetzung der Amalie Sieveking-Stiftung im Quartier von Vorteil. Im Stadtteil St. Georg war vor über 20 Jahren im Zusammenhang mit einer Maßnahme der Städtebauförderung ein Stadtteilbeirat gegründet worden. Dieser Verbund besteht bis heute und die Amalie Sieveking-Stiftung ist als Grundstückseigentümerin Mitglied. Sie stellte dort im April 2017 bei einer der Sitzungen ihr Vorhaben vor. Dadurch gelang es früh, Akzeptanz für die Weiterentwicklung des Areals der Stiftung zu gewinnen.

Für die Finanzierung war die Kooperation mit der Mara und Holger Cassens-Stiftung von Bedeutung, durch die zudem eine Diversität in das Neubauvorhaben eingebracht wurde. Die Mara und Holger Cassens-Stiftung ist in der Förderung von Kunst, Kultur und Bildung aktiv und schafft im Neubau Räumlichkeiten für Hinz & Kunzt (Büroräume für den Verlag und 24 Wohnungen, die Obdachlosen ein neues Zuhause bieten).

Planung | Umsetzung

Die Neubauten sind im Wesentlichen auf den Flächen geplant, die vormals durch die 1950er Jahre Bauten besetzt waren. Die viergeschossigen Baukörper, die das Büro planerkollektiv Architekten PartGmbH entworfen hat, erhalten Klinkerfassaden und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss. In den Erdgeschossen wurden zum Hofbereich für die Pflege-Wohngemeinschaft und die Senioren-WGs wohnungsbezogene Freiflächen (u. a. ein „Demenz-Garten“) geplant. Das Gebäude der Cassens-Stiftung an der Minenstraße hat das Büro hausschild + siegel architecture entworfen. Es wird sich mit einem traufständigen Giebeldach in die Bebauung einfügen.

Ein Novum für die Amalie Sieveking-Stiftung ist, dass in dem Staffelgeschoss neun freifinanzierte Wohnungen entstehen, deren Vermietung nicht an die Stiftungssatzung gebunden ist. Zudem wird es eine Gästewohnung geben, die auch als Pflegewohnung auf Zeit genutzt werden soll (Modellprojekt gefördert durch das BMFSFJ). Ebenfalls im Neubau untergebracht wird ein Saal für Veranstaltungen.

Die Baukosten von ca. 15 Mio. Euro werden zu etwa 80 Prozent durch Darlehen der IFB und der KfW (Effizienzhaus KfW 55) finanziert. Dafür wird eine 30-jährige Mietpreisbindung (WBS) eingegangen. Darüber hinaus sind zur Finanzierung Darlehen von der Evangelischen Bank eingeplant. Um das notwendige Eigenkapital aufzubringen, nutzte die Stiftung zum einen die von der Mara und Holger Cassens-Stiftung vorab gezahlte 60-jährige Erbpacht. Zum anderen verkaufte die Stiftung eins ihrer Häuser (Baujahr 1980) in der Brennerstraße einschließlich Grundstück an die Wohnungsbaugenossenschaft Bauverein der Elbgemeinden (BVE eG). Die Mieter/innen wurden von der BVE eG übernommen. Da die neue Eigentümerin ab 2020 kein Service-Wohnen anbieten kann, wird den ehemaligen Bewohner/innen bei Bedarf die Möglichkeit eingeräumt, in die Neubauten der Amalie Sieveking-Stiftung überzusiedeln.

Mit den Mieter/innen der abzureißenden 1950er-Jahre Gebäude wurden Aufhebungsverträge vereinbart und sie zogen 2018 in die neuen Wohnungen der Hartwig-Hesse-Stiftung um. Dabei wurden sie von der Amalie Sieveking-Stiftung unterstützt, bspw. organisierte die Stiftung, dass ein Behördenmitarbeiter vor Ort die Wohnsitzänderung der Mieter/innen aufnahm und diese dafür nicht das Meldeamt aufsuchen mussten.

Der Abriss der Wohnstifte VI und VII erfolgte ab Februar 2019, im September 2019 wurde die Grundsteinlegung für die Neubauten gefeiert. Inzwischen ist der Bau vorangeschritten. Die Fertigstellung und der Bezug sind für 2021 geplant.

Perspektive | Wissenstransfer

Die Amalie Sieveking-Stiftung hat sich zielstrebig der Frage gestellt, wie sie ihre Bestände zukunftsfest aufstellen kann. Am Beispiel der Amalie Sieveking-Stiftung wird deutlich, dass gut vernetzte, aktive, ehrenamtliche Vorstände und eine hauptamtliche Geschäftsführung viel bewegen können.

Mit der Umstrukturierung werden die Barrierefreiheit der Bestände und die Ausstattung für das Service-Wohnen gewährleistet. Zudem helfen die Neubauten, eine zukunftsfeste Finanzierung zu gewährleisten und die Bildung von Rücklagen zu ermöglichen. Dazu werden auch die freifinanzierten Wohnungen einen Beitrag leisten, deren Mietpreis mit ca. 14 Euro/m² zwar deutlich höher liegt als im Restbestand, aber noch immer unter dem, was in St. Georg für Neubaumieten üblich ist.

Die Zusammenarbeit im Quartier, insbesondere in Bezug auf das Umzugsmanagement, aber auch hinsichtlich der Koordination von Angeboten und der Kooperation bei der Beantragung einer Quartiersentwicklerin bei der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz, ist beispielhaft. Eine Übertragung dieser Kooperation auf andere Standorte erscheint vielversprechend.



Abbildung 45: Neubau der Mara und Holger Cassens-Stiftung

Quelle: IfS, Mai 2020

6.1.3 Nachverdichtung Langenhorn-Höpen: Standortentwicklung der Schutte-Stiftung



Abbildung 46: Lageplan der Gebäude der Daniel Schutte-Stiftung (Höpen) und Ansicht der Gebäude

(Foto: Gebäude links von 2008, Mitte 1929, rechts 1981) Quelle links: OpenStreetMap, Bearbeitung IfS, Fotos: IfS, Mai 2020

Daniel Schutte-Stiftung, Altenwohnanlage Höpen	
Betrieb seit	1929
Standort	Stadtteil Langenhorn, Höpen 11-13; Grundstück im Eigentum der Stiftung
Gebäudetyp Umfeld	3-geschossige Backsteingebäude, H-Grundform von 1929, Anbau am Ostflügel 1981, verputzter freistehender Neubau 2008 durchgrünte Wohnbebauung mit Zeilen und Einzelhäusern, im Süden und Westen Grünfläche mit Baumbestand
Art des Wohnungsbestands	Wohnungen, barrierefrei
Anzahl Wohneinheiten (WE)	70 WE, davon 59 1-Zi.-WE und 11, 2-Zi.-WE
Zielgruppe	Seniorinnen über 60 Jahre mit WBS
Anzahl der Mieterinnen	75

Ausgangssituation | Herausforderung

Im Norden der Stadt, nahe dem Flughafen Fuhlsbüttel entstand 1929 das schlichte Stiftsgebäude im Stil des „Neuen Bauens“. Es war von einem großzügigen Garten und einem Park umgeben. Die Grundstücksgröße ließ eine zweimalige Verdichtung des Grundstücks zu.

Zunächst wurde 1981 in Verlängerung des Ostflügels des Bestandes ein Neubau errichtet, in dem neben Wohnungen ein Gemeinschaftsraum untergebracht wurde. 1982/83 erfolgte eine Modernisierung des Altbestands. Während der Modernisierungsarbeiten wurden die Bewohnerinnen im Neubau untergebracht. In dem Gebäude von 1929 wurden u. a. „gefangene Schlafräume beseitigt, Wohnräume vergrößert und Duscbäder eingebaut“.²⁹ Anfang der 2000er Jahre wurden in allen Gebäuden neue Fenster eingesetzt, da hierfür Mittel aus einem Lärmschutzprogramm für von Fluglärm beeinträchtigte Standorte bereitgestellt wurden. Darüber hinaus wurden und werden kontinuierlich einfache Instandsetzungen bei Mieterwechsel vorgenommen.

²⁹ Quelle der Fakten zur Geschichte und Modernisierung: Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Stadterneuerung (Hrsg.) (vermtl. 1987/1988): Stadterneuerung in Hamburg. Modernisierung Hamburger Stiftsbauten. Hamburg. S. 44-46.

Eine größere Investition wäre der Einbau einer neuen Heizungsanlage in dem Gebäude von 1929 gewesen, für die die Stiftung ein Angebot über 70.000 Euro eingeholt hatte. Nachdem sie sich bei einem Energieberater bezüglich weiterer Optionen informierte, entschied sich die Stiftung für ein Contracting-Modell: Im Ergebnis stellt die Stiftung nun einem Unternehmen, das sich auf Wärmelieferung spezialisiert hat, einen Raum zur Verfügung, der rechtlich dem Unternehmen zugeordnet ist. Das Unternehmen baute dort eine Heizungsanlage und liefert die Wärme an die Mieterinnen der Stiftung. Dabei garantiert es, dass die Energiekosten für die Mieterinnen günstiger werden als mit der alten Anlage. Die Vertragslaufzeit beträgt 15 Jahre mit einer Verlängerungsoption.

2008 ergänzte die Stiftung das Bauensemble mit einem zweiten Neubau. Anstelle eines baufälligen Gebäudes mit Hausmeisterwohnung im südwestlichen Teil des Grundstücks wurde ein freistehendes, kompaktes Gebäude errichtet. Für den Neubau wurden Eigenmittel, KfW-Kredite (Energieeffizientes Bauen), sowie Fördermittel der IFB für Neubau (zinsverbilligte Darlehen und Zuschüsse) eingesetzt. Dafür wurde eine 25-jährige Mietpreis- und Belegungsbindung der Wohnungen eingegangen.

Heute stellt das Gebäude von 1981 die Stiftung vor Herausforderungen: Die Bausubstanz entspricht nicht den heutigen Qualitätsstandards.

Planung | Perspektive

Die Daniel Schutte-Stiftung erwägt, das Gebäude von 1981 abzureißen und einen Ersatzneubau zu errichten. Eine höhere Verdichtung lässt das Grundstück jedoch nicht zu. Es sind keine neuen Wohnangebote für den Standort geplant. Die Ausstattung der neuen Wohnungen würde den modernen Standards des „Hamburger Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes“ entsprechen, die Ausstattung soll jedoch insgesamt vergleichbar sein, damit die Qualitätsunterschiede an einem Standort nicht zu groß sind.

Wissenstransfer

Das Beispiel der Altenwohnanlage Höpen steht für die erfolgreiche Weiterentwicklung eines Standorts. Die Daniel Schutte-Stiftung hat dieses Wohnstift nicht nur modernisiert, sondern auch Potenziale der Nachverdichtung genutzt. Durch die Bildung ausreichender Rücklagen, die effiziente Bewirtschaftung und die Nutzung von Fördermöglichkeiten ist das Wohnungsangebot abgesichert und wird auch in Zukunft kontinuierlich angepasst.



Abbildung 47: Daniel Schutte-Stiftung (Höpen) mit Gebäuden von 1929 und 1981

Quelle: IfS, Mai 2020

6.1.4 Weiterentwicklung in Horn: vielfältige Herausforderungen für die Martha Stiftung



Abbildung 48: Morath Haus der Martha Stiftung, links Lageplan, Blick von Süden in den Hofbereich

Quelle: links: OpenStreetMap, bearbeitet IfS, rechts: IfS, Mai 2020

Morath Haus der Martha Stiftung	
Betrieb seit	1986, vorher Eigentum und Betrieb durch Morath Stiftung
Standort	Stadtteil Horn, Grundstück ca. 5.900 m ² , von der Stadt Hamburg gepachtet
Gebäudetyp Umfeld	L-förmiger, 2-3-geschossiger Klinkerbau von 1955, frei angeordnet auf einem Grundstück mit wertvollem Baumbestand
Art des Wohnungsbestands	Service-Wohnungen, seniorengerecht (nicht barrierearm oder -frei), 1985/86 modernisiert, Ende 1990er Jahre einfache Instandsetzung, kontinuierliche Instandsetzung bei Mieterwechsel
Anzahl Wohneinheiten (WE)	43 Service-WE, davon 30 1,5-Zimmer
Zielgruppe	Ältere, nicht Erwerbstätige über 60 Jahre, WBS
Anzahl der Mieter/Innen	46

Ausgangssituation | Herausforderung

Der Gebäudebestand von 1955 entspricht in vielerlei Hinsicht nicht den heutigen Standards. Das betrifft Wärmedämmung, Haustechnik und die Größe der Aufzüge. Bei der Gebäudehülle und den Leitungen zeichnet sich ein Sanierungsstau ab. Die Wohneinheiten wurden 1985/86 vergrößert, Ende der 1990er Jahre wurden höhere Summen in „Schönheitsreparaturen“ investiert. Seither erfolgen bei Mieterwechseln Anpassungen, um die Wohnungen soweit barrierearm umzubauen, wie die Grundrisse es zulassen. Die Vorgaben des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes erfüllen sie jedoch nicht.

Die Stiftung hat berechnen lassen, dass sich die Kosten für eine schlichte Sanierung und Barrierereduzierung auf etwa 1 Mio. Euro belaufen würden. Bereits vor zehn Jahren hat die Stiftung deshalb alternative Überlegungen für den Abriss und die Neubebauung in Betracht gezogen. Dafür sind jedoch einige Hürden zu nehmen:

- Der Erbbaurechtsvertrag, den die Morath Stiftung 1955 mit der Stadt Hamburg abgeschlossen hatte und in den die Martha Stiftung 1985 eingetreten ist, läuft nur noch bis 2054. Die Erbpacht ist zwar im Vergleich zu vorkonstitutionellen Überlassungen aus dem 19. Jahrhundert höher, beläuft sich aber nur auf 3.590 Euro pro Jahr. Zurzeit lässt die Martha Stiftung die Erbbaubedingungen hinsichtlich einer Verlängerung des Vertrages und der Beleihbarkeit des Grundstücks prüfen. Dass das Grundstück nicht im Eigentum der Stiftung ist und der Vertrag 2054 endet, würde sehr hohe Darlehenszinsen nach sich ziehen. Ein Kauf des Grundstücks kommt allerdings aus finanziellen Gründen für die Martha Stiftung derzeit nicht in Frage.

- Eine Neubebauung des Grundstücks unterliegt diversen Einschränkungen. Es können lediglich 1.670 m² der 5.903 m² großen Grundstücksfläche für eine Bebauung genutzt werden. Neben einem wertvollen Baumbestand muss die Zuwegung für eine erdverlegte Mittelspannungsleitung berücksichtigt werden. Zudem ist das Grundstück mittig mit einer Stromfreileitung überspannt. Das bedeutet eine Begrenzung der möglichen Gebäudehöhe in weiten Bereichen des Grundstücks. Der vorhandene Gebäudekörper bildet ein Ensemble mit der nördlichen Bebauung und ist mit ihr über ein technisches Gebäude (Trafo und Fernwärme) verbunden, das verschiedene Nachbargebäude versorgt. Dieses Gebäude muss erhalten bleiben. Auch für den Bauablauf ergibt sich eine Reihe von Herausforderungen. Dazu gehört neben der Hochspannungsleitung auch der nahegelegene U-Bahnschacht: Es muss eine erschütterungsfreie Gründung gewählt werden.

Planung | Perspektive

Bislang stehen die Planungen noch am Anfang, da die o. g. Rahmenbedingungen noch geklärt werden müssen. Dabei lässt sich die Stiftung durch Gutachten von der STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH unterstützen, die bereits viele Stiftungen beraten hat.

Für die Neubebauung ist geplant, neben einer größeren Anzahl von Service-Wohnungen auch Wohnraum für weitere Zielgruppen (ambulante Pflege, Menschen mit Demenz, Frauen mit Entzugserfahrung) anzubieten und Mitarbeiterwohnungen bereitzustellen.

Für die Planung und Baubegleitung plant die Stiftung, wie bereits in anderen Bauvorhaben mit Architekt/innen zu arbeiten, die über Erfahrung in dem Bereich Bauten für Pflege- und Service-Wohnen verfügen. Die Abstimmung mit den Bauämtern und die Berücksichtigung einer Vielzahl von Richtlinien erfordert nach der Bau Erfahrung der Martha Stiftung eine hohe Expertise. Welche Finanzierung, Kooperationen und Förderungen genutzt werden, steht noch nicht fest.

Für den Bauablauf soll ein Vorgehen in Bauabschnitten geplant werden. Für das Umzugsmanagement strebt die Stiftung wie in anderen Vorhaben an, dass jede/r Bewohner/in nur einmal umziehen muss.

Wissenstransfer

Das Beispiel steht für jene Nachkriegsbestände, für die Stiftungen einen Abriss und Ersatzneubau anstreben. In diesen Fällen trifft die Einschätzung, dass die Bausubstanz nicht wirtschaftlich vertretbar modernisiert werden kann, auf das Bestreben, eine höhere Auslastung des Grundstücks zu erreichen.

Die Herausforderungen im Fall des Morath Hauses der Martha Stiftung in Hamburg Horn lassen erwarten, dass hier Erfahrungen mit der Ausgestaltung des Erbbaurechts gesammelt werden können. Zudem könnten bauliche Lösungen für die schwierigen Randbedingungen punktuell übertragbar sein bzw. für andere Bauherren Hinweise liefern. Insofern lohnt es sich, die Entwicklung des Grundstücks weiter zu beobachten und gesammelte Erfahrungen zu teilen.

6.2 Komplexe Umstrukturierung mit Neubau und Kooperation

6.2.1 Heinrich Schmilinsky Stiftung: Abriss und Neubau



Abbildung 49: Schmilinsky Stiftung: Entwurf und Bestand

Legende Lageplan des Schmilinsky Stifts: Bestandsgebäude (rot gestrichelt), geplante Neubauten (grau), Darstellung Ansicht Neubau (re. unten); Gebäudebestand (re. oben), Darstellung der Spender (links oben)

Quellen: Zeichnungen: Wettbewerbsentwurf Huke-Schubert Berge; Fotos: IfS Mai 2020

Heinrich Schmilinsky Stiftung	
Gründung	Gründung als mildtätige Stiftung aus dem Nachlass des Hamburger Kaufmanns Carl Heinrich Schmilinsky und seiner Ehefrau Amalie Caecilie.
Gründungsjahr	1892
Stiftungszweck	Angebot von „preiswerten Wohnungen für ältere Menschen mit kleinen Einkommen“
Stiftungsform	Stiftung bürgerlichen Rechts, operativ tätig
Verwaltung	Selbstverwaltung; zwei haupt-, drei teilzeit- Mitarbeiter/innen, sechs ehrenamtliche Vorstandsmitglieder
Wohnstandort	Seit 1954 ein Standort im Stadtteil Blankenese, Grundstück 5.300 m ² , Wohnfläche 3.465 m ²
Gebäudetyp Umfeld	Fünf Gebäude, ein Altbau vor 1918 errichtet, alle weiteren dreigeschossige Nachkriegsgebäude mit roten Klinkerfassaden, nach dem Neubau: 2 Gebäude Umfeld durchgrünter Stadtteil mit freistehenden Mehrfamilienhäusern, Schule und Sportplätzen
Art des Wohnungsbestands	Wohnungen (klassifiziert nach der Hamburgischen Bauordnung HBauO § 45) überwiegend nicht barrierefrei; nach dem Neubau: Service-Wohnungen, 100 % barrierefrei
Anzahl Wohneinheiten	70, nach dem Neubau: 88
Zielgruppe	Über 60-Jährige (80 % der WE), WBS (60 % der WE), Personen in einer bestimmten Lebenssituation (7 % der WE), nach dem Neubau: 100 % über 60-Jährige mit WBS
Anzahl der Mieter/Innen	70, nach dem Neubau: 88 (mit den Wohnungen der Erna Baur-Stiftung 139)

Stifter | Stiftungszweck

Der Hamburger Kaufmann Carl Heinrich Schmilinsky vermachte zur Errichtung einer Stiftung sein Vermögen der Freien und Hansestadt Hamburg. Diese stellte im Jahr 1895 dem Stifterwillen entsprechend ein „Asyl“ für Hamburger Mädchen und Freiwohnungen für „unversorgte ältere Frauen“ fertig. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Stiftgebäude in St. Georg stark zerstört, sodass der Stiftungsvorstand sich für dessen Verkauf und den Neuerwerb des Grundstücks Frahmstraße in Blankenese entschied. Am aktuellen Standort werden Wohnungen für „ältere Personen mit kleinem Einkommen“ angeboten.

Ausgangssituation | Herausforderung

Vier der fünf Gebäude des Heinrich Schmilinsky Stifts sind nach 1950 errichtet worden, an nur einem Gebäude wurden zwischen 1985 und 2000 größere Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen vorgenommen (Aufstockung). Mit der Einführung des Hamburger Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes stellte sich für die Heinrich Schmilinsky Stiftung die Frage, ob sich ihre Bestände entsprechend den Vorgaben so umbauen ließen, dass sie als Service-Wohnungen anerkannt würden.

Eine wesentliche Herausforderung bestand für die Stiftung darin, zu entscheiden, wie der Stiftungsauftrag – das Angebot von preiswertem Wohnraum für Senior/innen mit kleineren Einkommen, verbunden mit sozialer Betreuung – auch in Zukunft nachhaltig erfüllt werden könnte.

Als sich abzeichnete, dass die Barrierefreiheit sich nicht wirtschaftlich im Bestand realisieren lassen würde, entschied sich die Stiftung 2016 für ein Konzept zum „Erneuern durch Ersetzen“ und eine Kooperation für den Neubau von Service-Wohnungen mit der Erna Baur-Stiftung. Diese suchte, um ihren Stiftungszweck zu realisieren, bereits seit längerer Zeit ein Grundstück für den Wohnungsneubau in Blankenese. Der Kontakt bestand u. a. dadurch, dass die Erna Baur-Stiftung bereits in der Vergangenheit den eingeschränkt barrierefreien Umbau von sieben Wohnungen in der Heinrich Schmilinsky Stiftung gefördert hatte.

Für das ambitionierte Vorhaben waren und sind diverse Herausforderungen in der Planung, Finanzierung und Umzugslogistik zu meistern.

Planung | Umsetzung

Unterstützt werden die Stiftungen bei der Entwicklung von Konzepten von der STATTAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Im Rahmen der Kooperation veräußerte die Schmilinsky Stiftung die Hälfte des Grundstücks an die Erna Baur-Stiftung. Für die Ermittlung des Grundstückswertes wurde ein Residualwertverfahren angewendet. Den Erlös aus dem Verkauf nutzt die Schmilinsky Stiftung, um den Eigenanteil zur Finanzierung der Neubauten aufzubringen. Er beträgt etwa 10 Prozent der Baukosten. Die verbleibenden Kosten werden durch Hamburger Wohnraumförderung, IFB-Darlehen für Neubauten und IFB-Baukostenzuschüsse (barrierefreier Umbau, Einbau von Aufzügen, Nutzung mineralischer Dämmstoffe) und KfW-Kredite (Effizienzhaus 55) finanziert. Die Mietpreisbindung beträgt 30 Jahre.

Um das Verdichtungspotenzial auszuloten, wurde 2015/16 ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt, an dem drei Büros teilnahmen und das von einem Verfahrensbegleiter koordiniert wurde. Die Jury bestand aus Vertreter/innen des Bezirks, der Oberbaudirektion und der Stiftung. Das Büro Huke-Schubert Berge Architekten setzte sich dabei durch. Der Siegerentwurf wurde als Bauantrag eingereicht. Dadurch wurden ein Vorbescheidsverfahren und die Änderung des B-Plans überflüssig. Durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (städtebaulicher Vertrag) wurde gesichert, dass das geplante Konzept umgesetzt wird und von der Heinrich Schmilinsky Stiftung geförderte Wohnungen realisiert werden. Das Architekturbüro erhielt den Auftrag für den Entwurf der Neubebauung sowohl von der Heinrich Schmilinsky Stiftung als auch von der Erna Baur-Stiftung. Es

wird ein Generalunternehmer mit der Ausführung beauftragt und die Baubetreuung (Bauherrenvertretung) übernimmt die STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.

Das Umzugsmanagement soll durch eine langfristige Planung und eine Umsetzung in zwei Bauabschnitten gelöst werden. Für freiwerdende Wohnungen werden seit 2017 ausschließlich Zeitverträge vergeben. Einige Bewohner zogen von einem Gebäude in ein anderes. So konnte Ende Mai 2020 ein Gebäude leergezogen werden. Der Abriss beginnt im Sommer 2020. Der erste Bauabschnitt soll Anfang 2022 abgeschlossen sein, der folgende zweite Bauabschnitt soll etwa 18 Monate dauern. Der im Plan dargestellte 3. Bauabschnitt wurde verschoben.

Ergebnis | Perspektive

Der Entwurf sieht vier dreigeschossige Baukörper aus hellen Ziegeln plus ein stark zurückgesetztes Staffelgeschoss vor. Die Heinrich Schmilinsky Stiftung übernimmt die beiden südlichen Gebäude, die um eine Bestandsbirke gruppiert sind. An diesem Birkenplatz ist im Erdgeschoß ein teilbarer Gemeinschaftsraum mit einer großzügigen Außenterrasse geplant. Das Verwaltungsbüro erhält einen Zugang von der Mörikestraße.³⁰ Obwohl der Entwurf darauf ausgerichtet ist, einen Teil des Baumbestandes zu erhalten, werden die Grün- und Freiflächen durch die höhere Bebauung stark reduziert.

Im Ergebnis werden auf dem Areal deutlich mehr Wohnungen zur Verfügung stehen. Die Heinrich Schmilinsky Stiftung wird ihren Bestand von 70 zum Teil modernisierungsbedürftigen Wohnungen auf 88 zu 100 Prozent barrierefreien Service-Wohnungen erweitern. Die kleineren Wohnungen verfügen über einen kombinierten Wohn- und Schlafräum, bei den größeren Wohnungen ist der Schlafräum abgetrennt. Alle Wohnungen erhalten einen Freisitz. Die zukünftigen Mieter/innen werden ausschließlich zur Gruppe über 60-Jähriger mit WBS zählen. Der Mietpreis (nettokalt) in den geförderten Wohnungen wird 6,70 Euro/m² betragen, zurzeit liegen die Mieten zwischen 5,00 und 9,00 Euro/m².

Die Heinrich Schmilinsky Stiftung wird die Verwaltung für die geplanten 51 Wohnungen der Erna Baur-Stiftung ebenfalls übernehmen. Durch die Verwaltung von insgesamt 139 Wohnungen wird die Finanzierung der Verwaltung gesichert.

Wissenstransfer

Das Beispiel der Heinrich Schmilinsky Stiftung ist ein Beispiel für Stiftungen, die eine Standortentwicklung durch Ersatzneubau verfolgen und mit der Grundstücksentwicklung Nachverdichtungspotenziale nutzen. Das Beispiel zeigt, dass das Stiftungskapital der Wohnstiftungen häufig in den Wohnstift-Immobilien gebunden ist, die Finanzierung größerer Umstrukturierungen aber durch die Kooperation mit einer weiteren Stiftung bzw. einem gemeinwohlorientierten Wohnungsmarktakteur gelingen kann. Dadurch wird eine nachhaltige Entwicklung erreicht.

Beispielhaft für andere Stiftungen kann auch das Planungsverfahren mit dem städtebaulichen Workshopverfahren sein. Es ermöglicht eine direkte Bauantragstellung ohne Vorbescheid und B-Plan-Änderungen.

³⁰ Beschreibung der Architektur des Neubaus nach: Huke-Schubert Berge Architekten, Projekte. <https://www.huke-schubert-berge.de/projekt/frahmstrasse> [Zugriff zuletzt: 4.05.2020].

6.2.2 Senator Erich Soltow Stiftung: Neubau und Umzug



Abbildung 50: Lageplan und Neubau der Senator Erich Soltow Stiftung am Grandweg

Quelle: IfS, Mai 2020

Senator Erich Soltow- Stiftung	
Gründung	Gründung durch den Hamburger Senator Erich Soltow sen. zur Errichtung von „Gotteswohnungen“.
Gründungsjahr	1627
Stiftungszweck	Wohlfahrtspflegerische Fürsorge für ältere, bedürftige Menschen
Stiftungsform	Stiftung bürgerlichen Rechts, operativ tätig
Verwaltung	Die Stiftung wird durch Dritte verwaltet, der ehrenamtliche Vorstand hat zurzeit sechs Mitglieder
Wohnstandort(e)	Ein Standort im Grandweg im Stadtteil Lokstedt (Eimsbüttel), Grundstücksgröße ca. 2.000 m ² , Grundstück und Gebäude sind Eigentum der Stiftung
Gebäudetyp Umfeld	Neubau 2017 barrierefrei erschlossen, IFB- Effizienzhaus 40 Standard, vorgesetzte Klinkerfassade innerstädtisches Umfeld, nahe Krankenhaus UKE
Art des Wohnungsbestands	Wohnungen, barrierefrei
Anzahl Wohneinheiten	45, davon eine 1-Zi., 41 2-Zi., zwei 3-Zi. WE
Zielgruppe	Über 60-Jährige, WBS
Anzahl der Mieter/Innen	54

Eckpunkte zur Geschichte der Standorte

Die ersten „Gotteswohnungen“ der Senator Erich Soltow Stiftung in der Rosenstraße wurden im Großen Brand 1842 zerstört. Es folgte zunächst ein Neubau in St. Georg, noch im 19. Jahrhundert ein Umzug nach Eppendorf und die Erweiterung auf weitere Standorte u. a. im Stadtteil Winterhude. In den 1980er und 1990er Jahren konzentrierte die Stiftung die Bestände auf einen Standort, weil sie die Kosten für Schwammsanierungen in den Altbauten nicht aufbringen konnte und sich mit der seit 1980 für die Stiftung tätigen Objektverwalterin, der Wichern Betreuungsgesellschaft mbH, eine Käuferin anbot, die die Bewirtschaftung im Sinne der Stiftung weiterführte. Im Eigentum der Stiftung verblieb ein Gebäude aus dem Jahr 1958 mit 44 kleinen Wohnungen in der Breitenfelder Straße. Das Grundstück erhielt die Stiftung für den symbolischen Betrag von 1 Euro/Jahr von der Stadt Hamburg. 2017 erfolgte der Umzug an einen etwa 900 m entfernten Standort in Lokstedt.

Ausgangssituation | Herausforderung

Da das Gebäude von 1958 in der Breitenfelder Straße Modernisierungsbedarf aufwies, ließ die Stiftung 2008 ein Gutachten für eine mögliche Modernisierung und Instandsetzung erstellen. Im Ergebnis wurden eine Sanierung für unwirtschaftlich befunden und ein Ersatzneubau empfohlen.

Etwa zur gleichen Zeit bekundete das Liegenschaftsamt der Stadt Hamburg Interesse an der Entwicklung und Verdichtung ihres etwa 20.000 m² Grundstücks, auf dem sich neben dem Wohngebäude der Senator Erich Soltow Stiftung weitläufige Freiflächen und Bestände des Clara und Martin Heimann Stifts befanden. Das Verbleiben der Stiftungen war zwar vertraglich gesichert, die Stadt hätte jedoch einen Grundstücksteil „abtrennen“ und veräußern können. Bei diesem Vorgehen und der Verdichtung des Blockinnenbereichs hätten die Stiftungen kein Mitspracherecht gehabt. Deshalb wurde ins Gespräch gebracht, einen alternativen Standort für die Stiftungen zu finden.

Wesentliche Herausforderungen bestanden in der Kommunikation. Zunächst mussten die beiden Stiftungen, deren Vorstände zuvor keinen Kontakt gepflegt hatten, eine Ebene der Abstimmung und gemeinsamen Interessenvertretung gegenüber der Stadt finden. Zudem galt es, eine Balance in der Kommunikation mit den Bewohner/innen zu finden: Sie sollten nicht verunsichert werden, solange die Pläne nicht konkret waren, aber auch nicht das Gefühl haben, dass ihnen Informationen vorenthalten würden. Nachdem allerdings die Presse und der Mieterverein an die Bewohner/innen herangetreten waren, musste die Stiftung reagieren: Sie richtete eine Informationsveranstaltung im Bezirksamt aus, die nach Aussage der Stiftung sowohl von den Mieter/innen als auch vom Mieterverein sehr positiv aufgenommen wurde.

Es dauerte sechs Jahre, bis die Stadt ein geeignetes Grundstück anbieten konnte, denn die Stiftungen akzeptierten ausschließlich ein Neubaugrundstück in fußläufiger Umgebung, da die Mieter/innen im vertrauten Stadtteil bleiben sollten. Als die Pläne konkret wurden, erfolgte eine zweite Informationsveranstaltung für die Mieter/innen. Zudem wurden sie auch persönlich über den Hausmeister und die Verwaltung informiert.

Das ausgewählte Grundstück im Grandweg war zuletzt ungenutzt. Im 2. Weltkrieg waren hier u. a. für das Universitätsklinikum Luftfilter und eine dezentrale Notstromversorgung errichtet worden. Die Stadt nahm eine Teilung des 4.000 m² großen Grundstücks vor, etwas weniger als die Hälfte ging ins Eigentum der Senator Erich Soltow Stiftung, die andere Hälfte erhielt das Clara und Martin Heimann Stift.

Planung | Umsetzung

Für die Planung und Umsetzung des Neubaus arbeiteten die beiden Stiftungen zusammen. Der Entwurf für die beiden Häuser stammt vom Hamburger Architekturbüro jk architekten. Beide beauftragten einzeln den Projektentwickler Euroland, den Generalübernehmer Hanseatische BauKonzept GmbH (HBK) und die Baufirma Ditting. Die Wichern Betreuungsgesellschaft mbH beriet die Stiftung aus Sicht des zukünftigen Verwalters der Anlage (z. B. in Bezug auf die Ausstattung der Wohnungen, des Gemeinschaftsraums etc.). Sie regelte auch das Umzugsmanagement.

Der Vorstand der Stiftung führte die Verhandlungen über die Finanzierung. Die Baukosten von 6,5 Mio. Euro für den Neubau des Gebäudes der Soltow Stiftung wurden etwa zur Hälfte (3,3 Mio. Euro) durch Förderung der Hamburgischen Investitions- und Förderbank IFB (IFB-Effizienzhaus 40 Standard) und zu etwas mehr als einem Viertel (1,8 Mio. Euro) durch KfW-Kredite (KfW 153/154) finanziert. Der Restbetrag wurde von der Stadt Hamburg als Gegenwert für die Rückgabe des ewig währenden Nutzungsrechts am Grundstück Breitenfelder Straße, für das die Stadt lediglich 1 Euro Pacht im Jahr erhalten würde, aufgebracht.

Ergebnis | Perspektive

Mit der Fertigstellung 2017 konnte die Stiftung im Ergebnis ihren Bestand verbessern und erweitern: Statt über 44 Wohnungen in einem sanierungsbedürftigen 1950er-Jahre Gebäude auf einem gepachteten Grundstück, verfügt sie nun über 54 barrierefreie, moderne Wohnungen in einem barrierefrei erschlossenen, energetisch optimierten Gebäude auf einem kleineren aber eigenen Grundstück. Die Senator Erich Soltow Stiftung ist für die kommenden Jahre nun gut aufgestellt.

Bis auf zwei Mieter/innen sind alle Bewohner/innen aus dem ehemaligen Wohnstift in den Neubau umgezogen. Aus der Förderung ergibt sich eine 15-jährige Bindung, d. h. die Wohnungen dürfen ausschließlich an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vergeben werden. Die Höhe der neuen Mieten (nettokalt) liegt pro Quadratmeter mit 6,50 Euro/m² unter der im Altbestand, die teilweise 7,00 Euro/m² betrug. Da die Wohnungen im Neubau jedoch größer sind, sind die Gesamtmieten für einige Bewohner/innen gestiegen.

Durch die Zusammenarbeit mit dem Clara und Martin Heimann Stift ist ein Austausch entstanden und in den neuen Häusern werden teilweise Veranstaltungen für Mieter/innen beider Stiftung angeboten.

Wissenstransfer

Das Beispiel steht für die mutige Umstrukturierung eines Stiftungsbestandes. Aus Sicht der Stiftung ist es sehr wichtig, sich für einen solchen Prozess Zeit zu lassen, mit anderen Stiftungen und den Mieter/innen zu sprechen, sich andere Bauvorhaben anzusehen und mit den Behörden sowie den Baubeteiligten intensiv zu verhandeln.

Obwohl dieser Fall in der Hamburger Presse zunächst kritisch aufbereitet wurde, kann die Konstellation auch als Win-Win-Lösung beschrieben werden: Die Stadt Hamburg hat im Tausch für das 4.000 m² große Grundstück ein fünfmal so großes Grundstück von ewigen Nutzungsrechten befreit, um es zu entwickeln. Insgesamt ist durch beide Vorhaben ein Zuwachs an innerstädtischen Wohnungen entstanden. Die Stadt hat zudem dazu beigetragen, dass sich die Zukunftsfähigkeit der Senator Erich Soltow Stiftung verbessert hat, denn die anstehende Modernisierung bzw. der notwendige Ersatzneubau am alten Standort hätte sie an die Grenzen ihrer finanziellen Möglichkeiten bringen können. Ähnliches dürfte auch für die Stiftung Martin und Clara Heimann Stift gelten. Da beide Stiftungen dauerhaft Wohnungen für ältere, bedürftige Personen bereitstellen, sichert die Stadt damit Angebote für ein Segment, in dem es tendenziell einen Nachfrageüberhang gibt.



Abbildung 51: Eingang der Senator Erich Soltow Stiftung

Quelle: IfS, Mai 2020

7 Fazit und Empfehlungen

7.1 Zukunftsfeste Organisationsstrukturen in den Wohnstiftungen gestalten

Die Wohnstiftungen werden von engagierten Ehrenamtlichen getragen. Diese bilden das Rückgrat der Wohnstiftungen und verankern sie in der Gesellschaft. Die Verwaltung der Stiftung einerseits und die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände andererseits stellen die Verantwortlichen vor vielfältige Herausforderungen. Die Bestandsverwaltung erfordert Erfahrungen in der Wohnungsverwaltung sowie wohnungswirtschaftliche Kenntnisse, um die Objekte langfristig weiterzuentwickeln. Eine Ansprechperson am Standort des Wohnstifts oder in unmittelbarer Nähe ist ein „Markenzeichen“ vieler Wohnstifte. Dadurch wird ein direkter und niedrigschwelliger Kontakt zwischen Bewohner/innen und Stiftungsverwaltung möglich.

Für die Stiftungsverwaltung mit dem ehrenamtlichen Vorstand und ggf. einer Geschäftsführung ist aktuell und perspektivisch die Rekrutierung des Nachwuchses ein wichtiges Anliegen. Für einige Stiftungen sind eine Trennung der Stifts- und der Bestandsverwaltung, die Beauftragung von Hausverwaltungen, die besondere Kenntnisse des Stiftungswesens mitbringen, oder andere Kooperationen sinnvoll.

Empfehlung: Stiftungen etablieren zukunftsfeste Organisationsstrukturen und gehen dabei auch neue Wege. Dazu kann ein Kooperationsverbund gehören (vgl. Kapitel 5.5). In den Quartieren mit einer höheren Dichte von Wohnstiften nutzen Wohnstiftungen Synergien, bspw. in Bezug auf Ansprechpersonen von Ort.

Um die „Vorstände von Morgen“ für die Stiftungsarbeit zu gewinnen, setzt sich bspw. „Das Hamburger Bündnis für Wohnstifte“ weiter für die Vernetzung der Stiftungen und die Sichtbarkeit der Wohnstifte ein. Die Koordinierungsstelle Hamburger Wohnstifte unterstützt bspw. Workshops und Vernetzungsveranstaltungen.

7.2 In der öffentliche Verwaltung Orientierung für Wohnstiftungen anbieten

Stiftungen genießen bei Bürgerinnen und Bürgern ein hohes Ansehen als gemeinwohlorientierte Organisationen. Stiftungen haben gegenüber anderen Organisationsformen den großen Vorteil, dass der Stiftungszweck „für die Ewigkeit“ festgelegt ist. Wohnstiftungen sind damit grundsätzlich verlässliche Vermieterinnen und beständige Partnerinnen der Stadt.

Der Stiftungszweck bestimmt an vielen Standorten der Wohnstifte die Altersstruktur (häufig Zugangsalter von mindestens 60 Jahren). Zudem ist die „Bedürftigkeit“ der Bewohner/innen oft im Stiftungszweck verankert. Sie wird über die Mildtätigkeit nach § 53 der AO nachgewiesen oder durch die Vorlage eines WBS. Auch wenn letzteres in einigen Fällen mit Bindungen aus der Inanspruchnahme öffentlicher Förderungen zusammenhängt, ist diese Auflage für viele Stiftungen unbedeutend, da sie unabhängig davon ohnehin ausschließlich an Inhaber/innen eines WBS vermieten. Daher besteht für die öffentliche Hand und die Mieter/innen ein entsprechend geringes Risiko, dass die Mieten nach Ablauf der Bindungen deutlich erhöht werden. Mit einem mittleren durchschnittlichen Mietpreis (nettokalt) von knapp 7,00 Euro/m² für Wohnungen und etwa 8,50 Euro/m² für Service-Wohnungen stellen die Wohnstifte überwiegend preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung. Der Stiftungszweck führt dazu, dass die wirtschaftlichen Handlungsspielräume eng sind. Stiftungszweck und Bestandserhalt bzw. -entwicklung befinden sich in einem latenten Spannungsverhältnis.

Aus der subjektiven Beurteilung der Stiftungen bezüglich ihrer wirtschaftlichen Lage lässt sich eine insgesamt eher zuversichtliche Stimmung bei den Verantwortlichen der Wohnstiftungen herauslesen, die sich an der Befragung beteiligten. Gleichwohl legen die Ergebnisse der Erhebung und die Einschätzungen der Expert/innen der Schluss nahe, dass in Anbetracht der überwiegend

geringen Mieteinnahmen viele Wohnstiftungen vor Herausforderungen stehen, wenn durch neue Verordnungen und Nachweispflichten (Barrierefreiheit, Brandschutz, Dichtigkeit und Material von Abwasser- und Wasserleitungen etc.) nicht erwartete Bestandsanpassungen notwendig werden oder wenn die Stiftungen ihre Bestände umfangreich modernisieren oder umstrukturieren möchten bzw. müssen.

Während die Expert/innen die Fördermöglichkeiten in der Freien und Hansestadt Hamburg loben, üben einige Stiftungen Kritik an der Komplexität der Förderbedingungen. Alle betonen, dass Stiftungen Unterstützung für die Inanspruchnahme von Förderung benötigen, sofern sie keine professionellen Dienstleister verpflichten oder selbst eine kompetente Bauabteilung haben. Eine besondere Herausforderung stellen zudem Förderungen dar, die noch nach dem Kostenmietrecht ausgereicht wurden.

Empfehlung: Die Stadt stärkt die Wohnstiftungen, indem sie als „Ermöglicherin“ wirkt: mit ihrem Personal, ihren Förderinstrumenten und Investitionsanreizen. Da es viele Zuständigkeiten gibt, müssen neben der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) eine Reihe weiterer Akteure dazu beitragen. Gefragt sind lösungsorientierte Baudezernate, Brandschutzbeauftragte und Denkmalämter auf Bezirksebene ebenso wie eine unterstützende Heimaufsicht, Behörde für Gesundheit und Soziales, Justizbehörde (Stiftungsaufsicht), Finanzbehörde (Steuerverwaltung) und IFB. Bei der Formulierung von Förderrichtlinien wird sichergestellt, dass auch die Belange der Stiftungen gehört werden. Für Förderungen nach dem Kostenmietrecht, die aus heutiger Sicht die Wirtschaftlichkeit gefährden können, sucht die BSW – wie bereits in Arbeit – nach Möglichkeiten einer Überführung in andere Fördermodalitäten („Umförderung“).

Die in der BSW eingerichtete Koordinierungsstelle Hamburger Wohnstifte initiiert ein Netzwerk von Ansprechpersonen aus den verschiedenen Stellen und baut einen Austausch und einen Wissenspool auf („lebendige Liste“ mit Ansprechpartnern/Institutionen, Beispielsammlung zu Finanzierungsmodellen, Verfahren zur Baurechtschaffung, Lösungen zur Herstellung barrierefreier Zugänge etc.). Für die Wohnstiftungen fungiert sie als Anlaufstelle, die eine „Erst- bzw. Verweisberatung“ anbietet. Sie vermittelt die Stiftungen gemäß deren Fragestellungen gezielt weiter und unterstützt sie ggf. bei der Kontaktaufnahme zu weiteren behördlichen Stellen.

7.3 Öffentliche Bürgschaften für Kredite der Wohnstiftungen auf überlassenen Grundstücken der Stadt etablieren

In der Erhebung wurden fünf Grundstücke von Wohnstiftungen benannt, die der Freien und Hansestadt Hamburg gehören und für die keine Erbbaurechtsverträge bestehen. Diese Grundstücke wurden den Stiftungen „vorkonstitutionell überlassen“. Anders als bei Erbbaurechten, die grundsätzlich beliehen werden können, ist eine Beleihung durch die Wohnstifte in dieser Konstellation nicht möglich. Bei Investitionen erschwert dies den Stiftungen, die Eigenmittel aufzubringen, die auch für einen öffentlichen Kredit erforderlich sind. In Einzelfällen hat die Stadt in der Vergangenheit durch eine Bürgschaft Wohnstiftungen unterstützt. Dadurch hat sie erreicht, dass diese im Interesse der Stadt und der Allgemeinheit in preisgünstigen Wohnraum investieren konnten. Mit der Einschränkung, dass sich nicht alle Hamburger Wohnstiftungen an der Erhebung beteiligten, scheint das Gesamtvolumen der vorkonstitutionellen Überlassungen und damit möglicher Bürgschaften relativ überschaubar (fünf Verträge).

Empfehlung: Die Stadt übernimmt insbesondere bei Bedarf für die Inanspruchnahme öffentlicher Förderdarlehen Bürgschaften für Stiftungen (und weitere gemeinwohlorientierte Akteure), die Kredite für Investitionen an Standorten mit vorkonstitutionell überlassenen Grundstücken benötigen.

7.4 Vielfalt der Wohnstifte wahren, unterschiedliche Entwicklungen begleiten

Die Wohnstifte sind baulich vielgestaltig. Obgleich überwiegend ältere Menschen in den Beständen leben, weisen diverse Stiftungen darauf hin, dass sehr viele Senior/innen ohne eine umfassend barrierefreie Erschließung der Gebäude und Wohnungen bis ins hohe Alter in den Häusern zurechtkommen.

Viele Wohnstiftungen, die Service-Wohnungen anbieten, haben sich seit 2012 besonders intensiv mit der Standort- und Bestandsentwicklung auseinandergesetzt und lassen sich dabei beraten. Hintergrund ist das Erfordernis, die Auflagen zur Barrierefreiheit für Service-Wohnungen zu erreichen, die im Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz festgelegt sind. Sie müssen im Jahr 2022 umgesetzt sein, um den Mieter/innen weiterhin Service-Wohnen-Pauschalen in Rechnung stellen zu können. Die Strategie einer behutsamen Weiterentwicklung von Beständen aus den 1950er bis 1970er Jahren, wie sie die Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung durchführt, ist dabei eine Option. Auffallend ist, dass bei der Recherche diverse Standorte identifiziert wurden, für die Wohnstiftungen eine vollständige bauliche Umstrukturierung mit Abriss und Ersatzneubau verfolgen bzw. bereits umgesetzt haben.

Empfehlung: Die Wohnstiftungen finden für ihre Bestandserneuerung individuelle Wege und lassen sich dabei kompetent beraten, gerade auch in Bezug auf den barrierefreien bzw. -armen Umbau. Die Vielfalt des Angebots der Wohnstifte wird auch dadurch beibehalten, dass sowohl Bestandsentwicklungen als auch komplexe Umstrukturierungen durchgeführt werden. Die Grundstücke bleiben im Eigentum der Stiftungen, ggf. werden Teile zur Finanzierung von Investitionen im Erbbaurecht an andere gemeinnützige Organisationen vergeben.

7.5 Bodenpartnerschaft initiieren

Die Stadt Hamburg hat das Erbbaurecht in ihrer Bodenpolitik 2019 gestärkt.³¹ Bei den Stiftungen spielt es bislang eine eher untergeordnete Rolle. In der Erhebung wurden 13 Erbbaurechtsverträge zwischen Wohnstiftungen und der Freien und Hansestadt Hamburg erfasst. Alle Erbbaurechtsverträge wurden über mindestens 99 Jahre abgeschlossen und laufen noch mindestens bis zum Jahr 2052. Hier ergibt sich nach der Datenlage kein akuter Handlungsbedarf durch kurz bevorstehenden Ablauf des Erbbaurechts. Gleichwohl sind in Fällen, in denen Stiftungen Investitionen planen, vorzeitige Verlängerungen erforderlich. Dies gilt insbesondere für große Investitionen in die Umstrukturierung der Bestände sowie die Nachverdichtung.

Die Wohnstiftungen, die an der Befragung teilnahmen, sehen für knapp ein Viertel der Standorte ein Potenzial für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude. Es gibt Stiftungen, die Teile ihrer Grundstücke verkaufen, um einen Ersatzneubau zu finanzieren. Es entsteht nahezu die gleiche Anzahl von Wohnungen in größerer Dichte auf dem verbleibenden Grundstück. Der Verkauf hat nicht den Verlust von Wohnungen zur Konsequenz. Gleichwohl ist das „wertvolle Gut“ des Grund und Bodens aus dem Stiftungskapital verloren.

Empfehlung: Sollten Stiftungen Grundstücke veräußern wollen, um Eigenkapital für Investitionen zu generieren, muss das Ziel sein, die Flächen für das Angebot von Wohnraum für Zielgruppen mit erschwertem Zugang zu erhalten bzw. zu nutzen. Die BSW initiiert eine „Bodenpartnerschaft“ zwischen Stadt und Wohnstiftungen (sowie weiteren gemeinwohlorientierten Akteuren), die darauf abzielt, dass Stiftungen der Stadt ihre Grundstücke zum Kauf und zur gemeinwohlorientierten

³¹ Vgl. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg: Drucksache 21/18514. https://www.buergerschaft-hh.de/parldok/dokument/68224/haushaltsbeschluss_2019_2020_einzelplan_9_1_finanzbehoerde_nachbewilligung_nach_35_landeshaushaltsordnung_fuer_die_haushaltsjahre_2019_2020_sozial_ger.pdf [Zugriff zuletzt: 17.06.2020].

Nutzung anbieten, wenn sie diese veräußern wollen und die Stadt im Gegenzug den Stiftungen Grundstücke anbietet (vgl. Kapitel 7.6). Die Partnerschaft kann sich auf konkrete Projekte zum „Tausch“ (nicht im rechtlichen Sinne) beziehen, wenn eine Stiftung einen Standort sucht und dafür eine andere Immobilie veräußern will. Sie ist aber vor allem: eine Partnerschaft für eine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.

Für Erbbaurechtsgrundstücke werden Verlängerungen des Erbbaurechts zu attraktiven, auf die Gemeinnützigkeit orientierten Konditionen geboten. Damit setzt die Stadt Hamburg ein wichtiges Signal, stärkt die Attraktivität des Erbbaurechts und die langfristige Steuerung der Bodenentwicklung. Die Koordinierungsstelle Hamburger Wohnstifte setzt sich bei Bedarf dafür ein, Informationen zur Beleihbarkeit von Erbbaurechten zu vermitteln.

7.6 Dynamische Weiterentwicklung der Stiftungen unterstützen: Neubau und neues Stiftsviertel

Die Lageerhebung hat verdeutlicht, dass hinter den Wohnstiftungen und ihren Standorten mannigfaltige Konstellationen und Herausforderungen stehen. Auffallend ist, dass eine Reihe älterer Stiftungen auf eine dynamische Entwicklungsgeschichte zurückblicken. Diverse Stiftungen befinden sich nicht mehr an ihrem ursprünglichen Standort. Standortwechsel sind dabei nicht nur Mitte/Ende des 19. Jahrhunderts und nach dem 2. Weltkrieg erfolgt, sondern auch in den letzten 20 Jahren.

Etliche Stiftungen sind daran interessiert, ihre Bestände in Zukunft zu erweitern und in Neubauvorhaben zu investieren. Allerdings schränken hohe Neubaukosten bei geringen Mieteinnahmen die Möglichkeiten ein. Einige Stiftungen verfügen nach eigenen Aussagen jedoch durchaus über für Neubauinvestitionen nutzbare Vermögen. Darüber hinaus gibt es Stiftungen, die bisher keinen Wohnraum bereitstellen, jedoch interessiert sind, in diesem Bereich zu investieren. Einen gewichtigen Hinderungsgrund für Investitionen sehen diese Stiftungen in der Verfügbarkeit von Grundstücken.

Empfehlung: Die Stadt und die Wohnstifte knüpfen an die Traditionen des 19. Jahrhunderts an und arbeiten in der sozial ausgeglichenen Entwicklung von Quartieren und Stadterweiterungsgebieten zusammen. Mit der Bereitstellung von Bauland im Erbbaurecht in „neuen Stiftsvierteln“ schreibt die Stadt ihre Ziele langfristig fest. Die Wohnstiftungen lassen sich auf das Erbbaurecht ein, das ggf. durch vertraglich vereinbarte Nutzungsklauseln zu besonders attraktiven Konditionen an gemeinwohlorientierte Akteure vergeben wird. Die Stadt Hamburg und die Bezirke nutzen ihre Steuerungsmöglichkeiten (Konzeptvergabe, Planungsrecht etc.), um auch private Grundstücke für Entwicklungen in Kooperation mit Stiftungen zugänglich zu machen.

7.7 Wohnstiftungen für die Quartiersentwicklung und neue Wohnformen gewinnen

Die von der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz aufgelegte Förderung von Quartiersentwicklern im Rahmen der Projekte zur quartiersorientierten, innovativen Weiterentwicklung der offenen Seniorenarbeit bietet eine interessante Grundlage für die Initiierung einer Vernetzung im Quartier, an der sich auch Wohnstiftungen beteiligen. Da es in Hamburg mehrere kleine und größere Cluster von Wohnstiftungen gibt und in vielen Stiftungen Senior/innen leben, bietet sich eine Kooperation für die Quartiersentwicklung an. Dafür ist St. Georg ein Vorbild und ein Pilotprojekt, das für andere Stiftungen Anregung bietet. Durch die Vernetzung können passgenaue Angebote gemeinsam entwickelt werden.

Zudem kann ein Austausch zwischen Stiftungen und weiteren Akteuren Quelle für Inspiration bezüglich neuer Wohnformen sein. Nach den Ergebnissen der Befragung spielen Planungen für neue Wohnformen bislang eine untergeordnete Rolle an den Standorten der Wohnstifte. Durch einen Austausch können Wohnstiftungen Anregungen für eine Weiterentwicklung von Wohnformen gewinnen. Einzelne Expert/innen haben darauf hingewiesen, dass es für neue Stiftungen interessant

sein kann, auch neue Zielgruppen zu erschließen, bspw. Mitarbeiter/innen „systemrelevanter Berufe“ wie Pflege und Feuerwehr. Sofern dies mit dem Stiftungszweck vereinbar ist, können auch bestehende Wohnstiftungen neue Zielgruppen adressieren.

Empfehlung: Die öffentliche Hand fördert die Initiativen zur Quartiersentwicklung (weiter) und die Stiftungen nutzen das Angebot – insbesondere in Quartieren wie Eppendorf, wo es eine hohe Dichte von Stiftungen gibt – auch, um sich über neue Wohnformen auszutauschen. Zudem erfolgt ein gemeinsames Engagement für die Quartiersentwicklung dort, wo „neue Stiftsviertel“ entstehen, d. h. wo die öffentliche Hand Stiftungen Liegenschaften anbietet (vgl. Kapitel 7.5). Die soziale Funktion, die die Wohnstifte und weitere gemeinwohlorientierten Akteure in den neuen Quartieren übernehmen, legitimiert, dass die Stadt ihnen Liegenschaften anbietet.

8 Ausblick

Um einen Ausblick zu wagen, ist der Blick auf die Vergangenheit der Wohnstiftungen inspirierend. Denn die Entwicklung vieler Stiftungen und Stiftsstandorte verdeutlicht ihre Anpassungsfähigkeit.

Die Recherchen im Rahmen der Erstellung des Gutachtens haben gezeigt, dass die Landschaft der Wohnstiftungen in Hamburg sehr lebendig und divers ist. Bemerkenswert ist, dass Wohnstiftungen trotz ihrer großen Beständigkeit in der Umsetzung des unveränderlichen Stiftungszwecks bezüglich der Entwicklung ihrer Wohnstandorte viele Veränderungen erlebt und gestaltet haben.

Ursachen waren einerseits historische Ereignisse, die zum Verlust der Bausubstanz führten, wie der große Brand in Hamburg 1842 und die Zerstörungen im Zuge des 2. Weltkriegs. Andererseits spielten Aufbruchsmomente wie die Stadterweiterungen eine Rolle bei der Ansiedlung von Wohnstiften. Soziale Fragen und Bodenfragen wurden damals wie heute diskutiert. Stadterweiterungen und die soziale Wohnraumversorgung sind hochaktuell.

Die Partnerschaft zwischen Stadt und Wohnstiftungen besitzt ein hohes Potenzial für eine soziale Stadtentwicklung. Mit dem Dialog zwischen Stadt und Stiftungen wurde aus Sicht der Verfasser/innen dieses Gutachtens ein vielversprechender Rahmen für eine erfolgreiche gemeinsame Gestaltung begonnen.

Für eine weitergehende Forschung sollte einerseits die Perspektive der Bewohner/innen einbezogen werden, um Bedarfe für die Weiterentwicklung der Bestände sowie der Angebote in den Wohnstiftungen und Quartieren zu erfassen. Andererseits kann eine Untersuchung zum Engagement von Stiftungen und Stiftsbewohner/innen im Quartier und ihrer Vernetzung mit weiteren Akteuren in der Nachbarschaft über die in diesem Gutachten dargestellte Lagebeschreibung hinaus Anhaltspunkte für das Potenzial von Wohnstiftungen als Akteure der Quartiersentwicklung geben.

ANHANG

Anhang 1: Literaturlauswertung: Liste der Quellen in alphabetischer Reihenfolge

- Adam, Thomas (2018): Zivilgesellschaft oder starker Staat?. Das Stiftungswesen in Deutschland (1815-1989). Frankfurt am Main.
- Alida Schmidt-Stiftung (Hrsg.) (2014): Vom Hamburger Wohnstift zum sozialwirtschaftlichen Unternehmen – Alida Schmidt-Stiftung 1874 – 2014. Hamburg.
- Architekten- und Ingenieurverein (1890): Hamburg und seine Bauten, unter Berücksichtigung der Nachbarstädte Altona und Wandsbek. Hamburg.
- Architekten- und Ingenieurverein (1914): Hamburg und seine Bauten, unter Berücksichtigung der Nachbarstädte Altona und Wandsbek. Hamburg.
- Architekten- und Ingenieurverein (1929): Hamburg und seine Bauten, unter Berücksichtigung der Nachbarstädte Altona und Wandsbek. Hamburg.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2014a): Schriftliche Kleine Anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 12.06.14 und Antwort des Senats. Betr.: Zur Bedeutung der Wohnstifte in Hamburg, speziell in Eppendorf. Drucksache 20/12105.
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2014b): Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeordneten Olaf Duge (GRÜNE) vom 17.10.14 und Antwort des Senats. Betr.: Stiftungen und andere gemeinnützige Organisationen mit wohnungspolitischen Zielsetzungen. Drucksache 20/13387.
- Commichau, Gerhard (1987): Pflegeheim Hamburgischer Wohnstifte. Hesse-Diederichsen-Heim 1962 - 1987. Hamburg.
- Daniel Schutte-Stiftung (Hrsg.) (2017): 1892 Daniel Schutte-Stiftung. Chronik des 125-jährigen Bestehens. Hamburg.
- Eissenhauer, Michael (1983): Die Neubauten der Hamburger Wohnstiftungen von der Stadtentfestigung bis zum Ersten Weltkrieg. Hamburg. Magisterschrift.
- Eissenhauer, Michael (1985): „Ein Denkmal, welches teilnehmende Liebe gestiftet hat“. Die Architektur der Hamburger Wohnstiftungen des 19. Jahrhunderts als Inszenierung bürgerlicher Sozialfürsorge. Hamburg, Universität. Dissertation.
- Eissenhauer, Michael (1987): Die Hamburger Wohnstiftungen des 19. Jahrhunderts. Hamburg.
- Flutopfer-Stiftung von 1962 (Hrsg.) (2012): Hilfe, die bis heute wirkt. 50 Jahre Flutopfer-Stiftung von 1962. Hamburg.
- Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Stadterneuerung (Hrsg.) (vermtl. 1987/1988): Stadterneuerung in Hamburg. Modernisierung Hamburger Stiftsbauten. Hamburg.
- Gabrielsson, Peter (1980): Von Gottesbuden zum Wohnstift - Die Geschichte der hamburgischen Stiftung „Dirk Koster Testament“ 1537-1977. In: Verein für Hamburgische Geschichte (Hrsg.): Beiträge zur Geschichte Hamburgs, Band 15. Hamburg.
- Georg und Emma Poensgen-Stiftung (Hrsg.) (2017): Ein Haus für Künstler im Alter. Die Georg und Emma Poensgen-Stiftung. Hamburg.
- Greb, Maik (2018): Hartwig-Hesse-Quartier: Jung und Alt unter einem Dach. Pflegezeitschrift, 2018, Jg. 71, Nr. 11, S. 26–29.
- Hauschild-Thiessen, Renate (1996): 100 Jahre Abraham Philipp Schuldt-Stiftung. Hamburg.
- Heinrich Schmilinsky Stiftung (1980): 85 Jahre Heinrich Schmilinsky Stift in Hamburg 1895 – 1980. Hamburg.

- Hipp, Hermann (2003): Stifte in Hamburg. Eine besondere Bauaufgabe. In: Initiativkreis Hamburger Stiftungen (Hrsg.): Bürger und Gesellschaft. Stiftungen in Hamburg. Hamburg. S. 84-101.
- Hönicke, Günter (2001): Jüdische Stiftungen und Legate in Hamburg bis 1943. Hamburg.
- Joho, Michael (Hrsg.) (2007): Alt genug für neue Wege. 175 Jahre Amalie Sieveking-Stiftung. Hamburg.
- Initiativkreis Hamburger Stiftungen (Hrsg.) (2003): Bürger und Gesellschaft. Stiftungen in Hamburg. Redaktion Sven Meyer. Hamburg.
- Kränzlin, Mechthild; Petersen, Ulrike (2014): Die Perlen müssen poliert werden. Hamburgs Wohnstifte sind in die Jahre gekommen. Was ist zu tun? In: FreiHaus, Heft 20, S. 3-5.
- Kränzlin, Mechthild (2016): Eine Kostbarkeit: die Hamburger Wohnstiftungen. In: Stiftungsführer Hamburg & der Norden, Ausgabe 2, 2016/17, S. 10.
- Kroneder, Andreas; Nowak, Iris (2016): Abschlussbericht Bestandsaufnahme Hamburger Wohnstifte. Im Auftrag der „Perlen polieren. Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte“. Hamburg.
- Lappenberg, Johann Martin (1870): Die milden Privatstiftungen zu Hamburg. Hamburg.
- Meeder, W. L. (1839): Geschichte von Hamburg. Vom Entstehen der Stadt bis auf die neueste Zeit, Band 2. Hamburg.
- Pielhoff, Stephen (1999): Paternalismus und Stadtarmut. Armutswahrnehmung und Privatwohltätigkeit im Hamburger Bürgertum 1830-1914. Hamburg.
- Pohlandt, Eberhard (2005): Hamburger Wohnstifte. Eine Geschichte beispielhaften Engagements in der Stadtentwicklung. Download: http://dasl-nord.de/home/dateien/DASL_AG_Stiftungen_Pohlandt_2005.doc [Zugriff zuletzt: 23.12.2019].
- Redaktion des Daheim (Hrsg.) (1901): Daheim Kalender für das Deutsche Reich auf das Gemeinjahre 1901. Bielefeld und Leipzig.
- Schwarz, Angela (2007): Die Vaterstädtische Stiftung in Hamburg in den Jahren von 1849 bis 1945: „... einen Akt der Gerechtigkeit durch einen Akt der Wohlthätigkeit ...“. Hamburg.
- Schwarz, Angela (2009) Traditionen im Umbruch: Jüdische Stiftungen für Freiwohnungen in Hamburg. In: Stiftungen seit 1800. Hrsg. Adam, Thomas; Frey, Manuel und Rupert Graf Stachwitz. Stuttgart. S. 45-70.
- Schwarz, Angela (2010): Jüdische Stiftungen in Hamburg. Das Phänomen der wohlthätigen Wohnraumversorgung. In: Medaon. Magazin für jüdisches Leben in Forschung und Bildung. Jg. 4, Nr. 7, S. 1-20.
- Schwarz, Angela (2017): Die erste Bürgerstiftung in Hamburg - Wohnungen für Juden und Christen. In: Hamburger Schlüsseldokumente zur deutsch-jüdischen Geschichte, 15.08.2017. <https://juedische-geschichte-online.net/beitrag/schwarz-vaterstaedtische-stiftung> [Zugriff zuletzt: 23.05.2020].
- Siefken, Britta D. (2009): Jüdische und paritätische Stiftungen im nationalsozialistischen Hamburg. Enteignung und Restitution. Norderstedt. Dissertation.
- Stadtteilarchiv Eppendorf e.V. (Hrsg.) (2012): Stifter, Schwestern, Zufluchtsstätten – Geschichte(n) rund um die Martinstraße in Hamburg-Eppendorf. Hamburg.
- Urbanski, Silke (1996): Geschichte des Klosters Harvestehude „In valle Virginum“. Wirtschaftliche, soziale und politische Entwicklung eines Nonnenklosters bei Hamburg 1245-1530. Münster.
- Werner, Michael (2011): Stiftungsstadt und Bürgertum. Hamburgs Stiftungskultur vom Kaiserreich bis in den Nationalsozialismus. München.

Anhang 2: Fragebogen

<p style="text-align: center; font-size: small;">Gutachten Lagebeschreibung Hamburger Wohnstifte</p> <p>1.3.6 Welche Rolle spielen Stiftungen und Spenden für bauliche Investitionen?</p> <p><input type="checkbox"/> Sehr große Rolle <input type="checkbox"/> Eher große Rolle <input type="checkbox"/> Eher geringe Rolle <input type="checkbox"/> Keine Rolle</p> <p>1.3.7 Welche Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für Baumaßnahmen und Betrieb ziehen Sie bei zukünftigen baulichen Maßnahmen in Betracht? (Mehrfachnennung möglich)</p> <p><input type="checkbox"/> Hamburger Wohnraumförderung (Neubau, Dachausbau, Erweiterungsbau)</p> <p><input type="checkbox"/> Hamburger Programm „Energetische Modernisierung“</p> <p><input type="checkbox"/> Hamburger Programm „Umfassende Modernisierung“</p> <p>→ Schwerpunkt:</p> <p><input type="checkbox"/> Barrierefreier Umbau und Aufzüge <input type="checkbox"/> Aufstockung/Dachgeschossausbau</p> <p><input type="checkbox"/> Anderes <input style="width: 100px; height: 15px;" type="text"/> (Bitte benennen)</p> <p><input type="checkbox"/> KfW-Programm <input style="width: 100px; height: 15px;" type="text"/> (Welches? bitte benennen)</p> <p><input type="checkbox"/> Förderung Städtebaulicher Denkmalschutz</p> <p><input type="checkbox"/> Eigenkapital der Stiftung</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige <input style="width: 100px; height: 15px;" type="text"/> (Bitte benennen)</p> <p>1.3.8 Welche Herausforderungen / Hemmnisse sehen Sie für Investitionen?</p> <p><input style="width: 100%; height: 50px;" type="text"/> (Bitte spezifizieren)</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 3</p>	<p style="text-align: center; font-size: small;">Gutachten Lagebeschreibung Hamburger Wohnstifte</p> <p>1.4 Haben Sie Beratungsbedarf in Bezug auf einen der folgenden Punkte?</p> <p><input type="checkbox"/> Förderprogramme <input type="checkbox"/> Finanzierung von Baumaßnahmen</p> <p><input type="checkbox"/> Koordination von Baumaßnahmen <input type="checkbox"/> Herstellung von Barrierefreiheit</p> <p><input type="checkbox"/> Organisationsentwicklung <input type="checkbox"/> Stiftungsrecht</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstiges <input style="width: 100%; height: 30px;" type="text"/> (Bitte spezifizieren)</p> <p>1.5 Bieten Sie einzelne Wohnungen bspw. für Wohngemeinschaften über das Stadtgebiet verteilt an?</p> <p><input type="checkbox"/> Nein</p> <p><input type="checkbox"/> Ja → Anzahl der Wohnungen: _____</p> <p style="margin-left: 20px;">Anzahl der Bewohner/Innen: _____</p> <p style="margin-left: 20px;">Zielgruppe: <input style="width: 100%; height: 15px;" type="text"/> (Bitte benennen)</p> <p>• Eigentumsverhältnis:</p> <p><input type="checkbox"/> Eigentum der Stiftung <input type="checkbox"/> Angemietet <input type="checkbox"/> Teils Eigentum / teils gemietet</p> <p style="text-align: right; font-size: x-small;">Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 4</p>
--	--

2.3 Zielgruppe / Mieter/innen

2.3.1 Wie viele Mieter/innen wohnen an dem Standort? Bitte Anzahl Personen eintragen

2.3.2 Zu welchen Anteilen sind folgende Altersgruppen vertreten?

- Junge Mieter/innen unter 25 Jahre: ca. ____ % (bitte benennen)
- Senioren zwischen 60 und 85: ca. ____ % (bitte benennen)
- Hochbetagte über 85 Jahre: ca. ____ % (bitte benennen)

2.3.3 Zielgruppe: Gibt es folgende Zugangsbeschränkungen für die Wohnungen?

- Wohnberechtigungsschein (BS-Schein nach Wohnungsbindungsgesetz WoBindG)
 - ⇒ Die Beschränkung gilt für alle Wohnungen ca. ____ % der Wohnungen
 - Alter (bitte spezifizieren)
 - ⇒ Die Beschränkung gilt für alle Wohnungen ca. ____ % der Wohnungen
 - Geschlecht M W D
 - ⇒ Die Beschränkung gilt für alle Wohnungen ca. ____ % der Wohnungen
 - Religionszugehörigkeit
 - ⇒ Die Beschränkung gilt für alle Wohnungen ca. ____ % der Wohnungen
 - Pflegebedarf, Behinderung, Krankheit
 - ⇒ Die Beschränkung gilt für alle Wohnungen ca. ____ % der Wohnungen
 - Besondere Lebenssituationen (Alleinerziehend, Wohnungslosigkeit etc.)
 - ⇒ Die Beschränkung gilt für alle Wohnungen ca. ____ % der Wohnungen
 - Anderes (bitte benennen)
 - ⇒ Die Beschränkung gilt für alle Wohnungen ca. ____ % der Wohnungen
- Wird eine Einlage erhoben?
- Ja ⇒ für alle Wohnungen für ca. ____ % der Wohnungen
 - Nein

Teil 2: Standortbezogene Fragen

Hinweis: Mit dem Begriff „Standort“ meinen wir ein zusammenhängendes Areal in einem Stadtquartier. Es kann mehrere Gebäude, Hausnummern oder auch Adressen (Zugänge von verschiedenen Straßen) einschließen. Wenn Ihre Stiftung aber beispielsweise ein Wohnstift in Bergedorf und eins in Eppendorf besitzt und betreibt, bitten wir Sie, die folgenden Fragen pro Standort auszufüllen, d.h. in dem Beispiel mit zwei Standorten die Fragen 2.1 bis 2.5 zwei Mal zu beantworten. Einzelne Wohnungen, bzw. Standorte mit weniger als 12 Bewohner/innen geben Sie bitte in Frage 1.5 an. Herzlichen Dank!

2.1 Rahmendaten zum Standort

- Name des Standorts:
- Adresse:
- Straße, Hausnummer, PLZ
- Falls bekannt: Grundstücksgröße: m², Wohnfläche: m²

2.2 Eigentum:

- 2.2.1 Die Stiftung ist Eigentümerin der Wohngebäude am o.g. Standort
- Ja Nein
- 2.2.2 Die Stiftung ist Eigentümerin des Grundstücks
- Ja Nein, Eigentümer/in ist ⇒ die Hansestadt ein privater Eigentümer
 - eine Kirche Sonstige
 - Wenn Nutznießergrundstück/Erbpacht: Welche Laufzeit hat der Vertrag? (bitte benennen)
 - In welchem Jahr läuft der Vertrag aus? Im Jahr ____ (bitte benennen)
 - Wie hoch ist der Pachtzins? ____%
 - Gibt es Bindungen aus dem Vertrag, die die Wohnnutzung betreffen? (bitte benennen)

<p style="text-align: center; font-size: small;">Gutachten Lagebeschreibung Hamburger Wohnstifte</p> <p>2.4 Charakteristik des Gebäudebestandes (nur Gebäude mit Wohnnutzung):</p> <p>2.4.1 Baujahr: Wie viele Gebäude stammen aus den folgenden Baujahren? <small>(Bitte geben Sie jeweils die Anzahl der Wohngebäude in den Kästen an)</small></p> <p>vor 1918: <input type="text"/> 1919-1949: <input type="text"/> 1950-1969: <input type="text"/> 1970-1989: <input type="text"/> ab 1990: <input type="text"/></p> <p>2.4.2 Denkmalschutz: Wie viele Gebäude stehen unter Denkmalschutz? Anzahl der Wohngebäude <input type="text"/></p> <p>2.4.3 Wie viele Gebäude besitzen eine barrierefreie Erschließung (Rampen, Aufzüge etc.)? Anzahl der Wohngebäude <input type="text"/></p> <p>2.4.4 Sanierungsstand: An wie vielen Gebäuden wurden in den nachfolgend genannten Zeiträumen zuletzt größere Sanierungs- oder Umbaumaßnahmen durchgeführt? <small>(Bitte geben Sie jeweils die Anzahl der Wohngebäude in den Kästen an)</small></p> <p>Vor 1985: <input type="text"/> 1985-2000: <input type="text"/> 2001-2009: <input type="text"/> Ab 2010: <input type="text"/></p> <p>2.4.5 Bedarf: Gibt es Bedarf für Modernisierung/Instandsetzung in Ihrem Gebäudebestand?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, Instandsetzungsbedarf im Bereich (Mehrfachnennung möglich)</p> <p><input type="checkbox"/> Fassade <input type="checkbox"/> Fenster <input type="checkbox"/> Dach</p> <p><input type="checkbox"/> Innere Erschließung <input type="checkbox"/> Außenanlagen <input type="checkbox"/> Haustechnik (Elektrik etc.)</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, Modernisierungsbedarf im Bereich (Mehrfachnennung möglich)</p> <p><input type="checkbox"/> Energetische Modernisierung <input type="checkbox"/> Barrierefreiheit <input type="checkbox"/> Smart-Technik</p> <p><input type="checkbox"/> Nein</p> <p>2.4.6 Gibt es besondere bautechnische Herausforderungen in Ihrem Gebäudebestand? <small>(Wenn möglich, bitte Herausforderung spezifizieren)</small></p> <p><input type="checkbox"/> Ja, im Bereich</p> <p><input type="checkbox"/> Brandschutz <input type="checkbox"/> Denkmalpflege</p> <p><input type="checkbox"/> Energetische Erchtüchtigung</p> <p><input type="checkbox"/> Modernisierung Haustechnik</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige</p> <p><input type="checkbox"/> Nein</p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>	<p style="text-align: center; font-size: small;">Gutachten Lagebeschreibung Hamburger Wohnstifte</p> <p>2.4.7 Planung: Sie planen in den kommenden fünf Jahren am Gebäudebestand:</p> <p><input type="checkbox"/> Keine Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen</p> <p><input type="checkbox"/> Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich (Mehrfachnennung möglich)</p> <p><input type="checkbox"/> Fassade <input type="checkbox"/> Fenster <input type="checkbox"/> Dach</p> <p><input type="checkbox"/> Innere Erschließung <input type="checkbox"/> Außenanlagen <input type="checkbox"/> Haustechnik (Elektrik etc.)</p> <p><input type="checkbox"/> Modernisierungsmaßnahmen im Bereich (Mehrfachnennung möglich)</p> <p><input type="checkbox"/> Energetische Modernisierung <input type="checkbox"/> Barrierefreiheit <input type="checkbox"/> Smart-Technik</p> <p>2.4.8 Wie schätzen Sie das Potenzial für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude auf dem Gelände am Standort ein?</p> <p><input type="checkbox"/> Potenziale sind vorhanden</p> <p>⇒ Werden Sie diese nutzen?</p> <p><input type="checkbox"/> Ja, wir haben konkrete Pläne</p> <p><input type="checkbox"/> Vielleicht</p> <p><input type="checkbox"/> Wahrscheinlich nicht</p> <p>⇒ Können Sie begründen, warum Sie die Potenziale nicht nutzen werden? <small>(Bitte beschreiben)</small></p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div> <p><input type="checkbox"/> Es sind keine Potenziale vorhanden</p> <p>⇒ Können Sie das erläutern? <small>(Bitte beschreiben)</small></p> <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%; margin-top: 5px;"></div>
Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 7	Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik im Auftrag der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 9

2.5 Charakteristik des Wohnungsbestandes:

2.5.1 Welche Art des Wohnungsbestandes gibt es am Standort?

Wohnungen (klassifiziert nach der Hamburgischen Bauordnung HBauO § 45)
(Bitte geben Sie jeweils die Anzahl an)

1. Zimmer: _____ 1,5 Zimmer: _____ 2. Zimmer und 2,5 Zimmer: _____
3. Zimmer und 3,5 Zimmer: _____ 4. und mehr Zimmer: _____

- Wie hoch ist der Anteil der barrierefreien Wohnungen? Ca. _____%
- Wie ist der Sanierungsstand der Wohnungen? (Bitte geben Sie den Anteil in % an)
 - Nach 1994 neu errichtet (ca. _____%) Vor 1985 saniert (ca. _____%)
 - Zwischen 1986 und 2010 saniert (ca. _____%) Ab 2011 saniert (ca. _____%)

• Wie hoch sind die Mietpreise nettokalt?

- Durchschnittlicher Mietpreis etwa: _____ €/m²
- Spanne der Mietpreise: von _____ bis _____ €/m²

Service-Wohnungen (nach Wohn- und Betreuungsbauverordnung – WBauVO)
(Bitte geben Sie jeweils die Anzahl an)

1. Zimmer: _____ 1,5 Zimmer: _____ 2. Zimmer und 2,5 Zimmer: _____
3. Zimmer und 3,5 Zimmer: _____ 4. und mehr Zimmer: _____

- Wie hoch ist der Anteil der barrierefreien Service-Wohnungen? Ca. _____%
- Wie ist der Sanierungsstand der Service-Wohnungen? (Bitte Anteil in % angeben)
 - Nach 1994 neu errichtet (ca. _____%) Vor 1985 saniert (ca. _____%)
 - Zwischen 1986 und 2010 saniert (ca. _____%) Ab 2011 saniert (ca. _____%)

• Wie hoch sind die Mietpreise nettokalt?

- Durchschnittlicher Mietpreis etwa: _____ €/m²
- Spanne der Mietpreise: von _____ bis _____ €/m²

Wohneinrichtungsplätze (nach Wohn- und Betreuungsbauverordnung – WBauVO)

- Anzahl insgesamt: ca. _____ Plätze
- Anzahl Einzelzimmer/ 1-Personen-Apartments: ca. _____
- Anzahl Doppelzimmer/ 2-Personen-Apartments: ca. _____
- Anzahl Plätze in Wohngruppen: ca. _____

Wie ist der Sanierungsstand der Zimmer/Apartments?

(Bitte geben Sie den Anteil in % an)

- Nach 1994 neu errichtet (ca. _____%) Vor 1985 saniert (ca. _____%)
- Zwischen 1986 und 2010 saniert (ca. _____%) Ab 2011 saniert (ca. _____%)

Wie hoch ist der Investitionskostenanteil pro Person? Ca. _____ €/Tag

2.5.2 Planen Sie, neue Wohnformen in Ihren Beständen umzusetzen?

Nein

⇨ Warum nicht? (Mehrfachnennung möglich)

- Wir sehen keinen Bedarf
- Wir haben dafür nicht die finanziellen Möglichkeiten
- Andere Wohnformen lassen sich in unserem Bestand baulich nicht umsetzen
- Sonstiges _____
(Bitte benennen)

Ja

⇨ Was planen Sie? (Mehrfachnennung möglich)

- Servicewohnungen
- Wohn-Pflege-Gemeinschaften/Wohngruppen
- Wohneinrichtungsplätze
- Weiteres _____
(Bitte benennen)

2.6 Raum für Anmerkungen oder Fragen

Herzlichen Dank für Ihre Mitwirkung!

Anhang 3: Liste der Stiftungen, deren Angaben in der Breitenanalyse ausgewertet wurden

Name	Name
1 Abraham Philipp Schuldt-Stiftung	34 Hospital zum Heiligen Geist mit Oberalten-Stift, Marien-Magdalenen-Kloster und Altendank
2 Adolf Meyer Stiftung	35 Joh. Heinr. Schröder's mildthätige Stiftung
3 Albert Hackmann-Stiftung	36 Johann August Gärtner Stiftung
4 Alida Schmidt-Stiftung	37 Karla und Alfred W. Adickes-Stiftung
5 Amalie Sieveking-Stiftung	38 Keitel-Stiftung
6 Anna Büring Testament	39 Martha Stiftung
7 Anne Ramm Stiftung	40 Martin und Clara Heimann Stift
8 Auguste-Viktoria-Stiftung	41 Mathilden-Stift
9 Benno und Inge Behrens-Stiftung	42 Morewoodstiftung in Hamburg-Wandsbek
10 Betty-Stift	43 PRO Stiftung & Prof. Friedrich Hollenbach-Stiftung
11 Brigitte-Kreßner-Stiftung	44 Rudolf und Berthie Philipp-Stiftung
12 Carl-Toepfer-Stiftung	45 Senator Erich Soltow Stiftung
13 Christian Goerne-Stiftung	46 Senator Martin Johan Jenisch wohltätige Stiftung für hilfsbedürftige Familien
14 Daniel Schutte-Stiftung	47 Sophie Döhner-Hube Stiftung
15 Diesterweg-Stiftung	48 St. Gertrud-Stift
16 Dr. Paul und Marianne Mendel-Stiftung	49 Stiftung Auszubildendenwerk
17 Else Voss Stiftung	50 Stiftung Haus Bauhütte
18 Ernst und Claere Jung Stiftung	51 Stiftung Eilbeker Gemeindehaus
19 Evangelisch-Lutherische Diakonissenanstalt Alten Eichen	52 Stiftung Hamburger Lebenshilfeheime
20 Evangelisch-reformierte Stiftung Altenhof	53 Stiftung Hanna Reemtsma Haus
21 Flutopfer-Stiftung von 1962	54 Stiftung Hieronymus Vogeler Gotteswohnungen
22 Freiherr Bruno von Schröder Stiftung	55 Stiftung Jochimsthal
23 Georg und Emma Poensgen-Stiftung	56 Stiftung Johann Koop Testament Gotteswohnungen
24 Georg-Behrmann-Stiftung	57 Stiftung Seefahrtsdank
25 Geschwister Hinrich und Helene Meyer-Stiftung	58 Stresow-Stift
26 Günter und Lieselotte Powalla Stiftung	59 Vaterstädtische Stiftung
27 Hamburger Blindenstiftung	60 Vereinigte Tile Nigel und Johann Bockholt Stiftungen
28 Hamburger Stiftung Rehabilitation und Integration	61 von Nyegaard-Stiftung
29 Hartwig-Hesse-Stiftung	62 Wilhelm Carstens Gedächtnis-Stiftung
30 Hartwig-Hesse-Stiftung (Heine'sches Wohnstift)	63 Wilhelm Dähn Stiftung
31 Heerlein- und Zindler-Stiftung	64 Zimmer-Mohr-Stiftung
32 Heinrich Schmilinsky Stiftung	
33 Heinrich und Caroline Köster Testament-Stiftung	