



**STATTBAU  
HAMBURG**

**GEMEINSAM  
BAUEN**

**MITEINANDER  
WOHNEN**

**SOZIALE STADT  
GESTALTEN**

# STATTBAU NEWS

Newsletter der STATTBAU HAMBURG GmbH

Der Newsletter der STATTBAU HAMBURG GmbH informiert über aktuelle Innovationen zur bundesdeutschen Wohnungspolitik, besonders zum Thema Bau- und Hausgemeinschaften, über News aus der Arbeit von STATTBAU HAMBURG und über Veranstaltungen und Veröffentlichungen.

Nr. 41

Februar 2019

## BERATUNGSTERMINE FÜR WOHNPROJEKTINTERESSIERTE

Die Erstberatungstermine "Wie finde oder gründe ich ein Wohnprojekt?" für Interessierte finden einmal monatlich jeweils freitags statt: am **1. März 2019**, am **5. April 2019** und am **3. Mai 2019** um 14.00 Uhr im Büro der STATTBAU HAMBURG GmbH, Sternstraße 106, II. Stock, 20357 Hamburg (U- und S-Bahnhof Sternschanze).

Generell gilt: jeden ersten Freitag im Monat. Anmeldung erwünscht unter Tel.: 040/ 43 29 42 – 0, oder per E-Mail: [post@stattbau-hamburg.de](mailto:post@stattbau-hamburg.de).

Die Stiftung Trias betreibt ein Wohnprojekte-Portal. Das Portal soll interessierten Menschen auf dem Weg zu Neugründungen helfen, aber auch als Serviceinstrument für bestehende Initiativen dienen. Das Wohnprojekte-Portal wurde mit einer Suchmaschine ausgestattet.

Projekte, die nach Mitstreitern suchen oder freie Wohnungen anbieten, werden mit "Suchenden" in Kontakt gebracht. Zusätzlich besteht die Möglichkeit abzufragen, ob sich in einer bestimmten Region schon Menschen auf den Weg gemacht haben, um ein Projekt zu gründen.

STATTBAU HAMBURG ruft bestehende oder im Aufbau befindliche Projekte auf, sich in dem Portal einzutragen. Das Wohn-Projekte-Portal ist zu finden unter [www.wohnprojekte-portal.de](http://www.wohnprojekte-portal.de).

---

## AKTUELLE TERMINE, VERANSTALTUNGEN UND INFORMATIONEN

### **Zukünftig wieder Miethäusersyndikatsprojekte in Hamburg?**

Über 200 Projekte, die nach der Idee des Miethäusersyndikats errichtet wurden, gibt es bundesweit. Zurzeit laufende Gespräche mit der Agentur für Baugemeinschaften zielen darauf ab, zukünftig wieder vermehrt Projekte des Syndikats mit Hilfe der Förderrichtlinie für Baugemeinschaften in Hamburg zu fördern. Derzeit ist dies nicht möglich, weil diese Projekte in der Rechtsform der GmbH umgesetzt werden und die Förderrichtlinie nur für Genossenschaften, Stiftungen oder Anstalten öffentlichen Rechts angewendet werden kann.

## Neuausrichtung der Baugemeinschaftsförderung in Hamburg

Seit April 2018 diskutieren die Hamburger Baubetreuer mit der zuständigen Behörde über eine Neuausrichtung der Förderung. Große Gesprächsrunden fanden dazu im März und August 2018 in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) statt. Viele Themen wurden in diesen Runden angesprochen und vertieft erörtert, allerdings wurden von Seiten der BSW noch keine Entscheidungen getroffen, wie sich die Förderung verändern bzw. verbessern kann, um die hohen Eigenkapitalanforderungen von kleinen Genossenschaften zu reduzieren. Im Einzelnen geht es u.a. um die Themen

- Erbbaurechtsverträge und deren konkrete Ausgestaltung
- die Anerkennung von grundstücksbezogenen Sonderbaukosten
- die Berücksichtigung von realistischen Instandhaltungskosten in den langfristigen Berechnungen
- die Möglichkeit, unvorhersehbare Risiken bei längeren Bindungen durch eine Nachjustierung der Förderung auffangen zu können und
- die Einrichtung eines Solidarfonds für neue Projekte.

Da alle diese Themen noch nicht abschließend geklärt werden konnten, ist die Förderrichtlinie für Baugemeinschaften 2019 auch noch nicht veröffentlicht worden. Die Förderbedingungen für den ersten Förderweg sind dagegen schon ab Anfang Februar auf der Internetseite der IFB veröffentlicht worden. Viel der dort geänderten Regelungen werden vermutlich auch für die Baugemeinschaften gelten. STATTBAU HAMBURG hofft, dass die Gespräche jetzt wieder aufgenommen werden und zügig zu einem Abschluss gebracht werden können.

## Informationsveranstaltung für die Bildung einer Baugemeinschaft Fischbeker Heidbrook

„Die IBA Hamburg plant gemeinsam mit der Agentur für Baugemeinschaften eine **Infoveranstaltung am 27. Februar 2019 um 18 Uhr** für alle Interessenten. Hier werden die Chancen und Rahmenbedingungen für eine Baugemeinschaft erläutert und das konkrete Baugrundstück im Detail vorgestellt. Natürlich geht es auch um ein persönliches Kennenlernen aller Interessenten. Dieser Infoabend findet jedoch nur bei einer **Mindestteilnehmeranzahl** statt. Daher melden Sie sich bei Interesse bitte mit einer kurzen Mail an [anmeldung@iba-hamburg.de](mailto:anmeldung@iba-hamburg.de) mit Ihren Kontaktdaten an.

„Das Grundstück H1 G11 im Fischbeker Heidbrook grenzt nördlich direkt an umfangreichen Baumbestand und östlich an das neue Multifunktionsfeld und öffentliche Grün- und Freizeitflächen. Vorgesehen ist der Bau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit Staffelgeschoss, in dem rund 14 Wohnungen entstehen können. Das Grundstück umfasst eine Größe von ca. 1.422 m<sup>2</sup>. Baurechtlich zulässig ist eine Geschossfläche von max. ca. 1.560 m<sup>2</sup>. Das Parken soll möglichst im Erdgeschoss des Gebäudes stattfinden. Alle Details zu Kaufpreis, Anforderungen an Vergabe und Bau erhalten Sie bei der Agentur für Baugemeinschaften und bei der IBA Hamburg unten den angegebenen Kontaktdaten. Die Lage des Grundstücks und die erste Ausschreibung aus 2018 ist auch unter <https://naturverbunden-wohnen.de/angebote/baugemeinschaften> zu finden.

Rückfragen zur Grundstücksausschreibung senden Sie bitte an die E-Mailadresse [fischbeker-heidbrook@iba-hamburg.de](mailto:fischbeker-heidbrook@iba-hamburg.de). Weitere Informationen zu Baugemeinschaften sowie die Ansprechpartner finden Sie auf Internetseite der Agentur für Baugemeinschaften: [www.hamburg.de/baugemeinschaften](http://www.hamburg.de/baugemeinschaften).“

(Auszug aus der E-Mail der Agentur für Baugemeinschaften)

## **Verlängerte Bewerbungsfrist für eine Baugemeinschaft im Paloma-Viertel**

### **(Spielbudenplatz/ Kastanienallee)**

Die Ausschreibung des Baufeldes für Baugemeinschaften im neuen Paloma-Viertel am Spielbudenplatz/ Kastanienallee ist bis zum 05. April 2019 verlängert worden. Das Exposé mit der neuen Frist steht auf der Internetseite der Agentur für Baugemeinschaften bereit <https://www.hamburg.de/baugemeinschaften/start-grundstuecke/>

### **Baukindergeld – warum nicht auch für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen?**

Seit Oktober 2018 gibt es das neue Baukindergeld. Dabei können Familien über 10 Jahre lang einen Zuschuss von 1.200 Euro pro Kind und Jahr erhalten, wenn sie eine Immobilie zum Selbstnutzen erwerben. Jede Familie, deren zu versteuerndes Einkommen 90.000 Euro pro Jahr mit einem Kind (bzw. 105.000 Euro mit zwei Kindern und 120.000 Euro mit drei Kindern) nicht übersteigt, kann diesen staatlichen Zuschuss beantragen. Allerdings gilt dies nur für das individuell genutzte Wohneigentum – das genossenschaftliche Wohneigentum ist nicht förderfähig. Warum eigentlich nicht??? STATTBAU HAMBURG und STATTBAU München haben mal ausgerechnet, in welcher Höhe Anträge zu erwarten wären, wenn diese Subvention auch für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen genutzt werden könnten. Für die Bundesländer Hamburg, Schleswig Holstein und Bayern käme man für drei Jahre (2018-2020) auf einen Förderbetrag von ca. 6 Mio. Euro. Das gesamte vom Bund bereit gestellte Budget liegt für den gleichen Zeitraum bei ca. 1,8 Mrd. Euro. Die Förderung von Genossenschaftsanteilen würde danach für diese drei Länder bei ca. 0,3% des Gesamtbudgets liegen – was wohl kaum der Rede wert wäre. Darüber hinaus wäre die Bereitstellung des Baukindergelds auch für Genossenschaftsanteile ein wichtiger Beitrag zur Stadtentwicklung, denn die kleingenossenschaftlichen Projekte sind in der Regel in Metropolregionen und im Neubau und im Geschosswohnungsbau tätig, während die Projekte des Baukindergeldes eher in die Fläche gehen und damit zur Zersiedelung beitragen. Sogar der Bundesrechnungshof hat an der Konstruktion des Baukindergeldes kritisiert, dass er „erhebliche Mitnahmeeffekte und zudem Immobilienpreissteigerungen“ zur Folge haben werde – ähnlich wie die frühere Eigenheimzulage. Die Öffnung für Genossenschaftsanteile könnte dieser staatlichen Subvention wenigstens noch eine kleine Sinnhaftigkeit verleihen.

### **Sind wir Geschichtsvergessen?**

Ganz eindeutig: Ja! Wir haben nämlich vergessen uns und Euch an zwei wichtige Daten zu erinnern: Vor hundert Jahren im Revolutionsjahr 1918 wurden viele heute noch wirksame und wichtige Dinge beschlossen. Zwei sind für uns bei STATTBAU HAMBURG noch heute von besonderer Bedeutung und sollen hier hervorgehoben werden:

#### **20.12.1918 Beginn der öffentlichen Wohnbauförderung in Hamburg**

Die Bürgerschaft beschließt ein Gesetz zur Förderung des Baus kleiner Wohnung mit öffentlichen Mitteln.

Noch zum 60. Jubiläum der damaligen Wohnungsbau-Kreditanstalt (WK – heute IFB) wurde auf dieses Gesetz und die Geschichte der öffentlichen Wohnbauförderung hingewiesen<sup>1</sup>. Hätte uns die Volkshochschule in ihrer Broschüre und Ausarbeitung zum Revolutionsjahr<sup>2</sup> nicht daran erinnert, wir hätten dieses Datum glatt vergessen.

Die Wohnsituation insbesondere der Arbeiterschaft war schon länger ein Thema gewesen. Schon seit 1885 sowie intensiver seit 1902 wurde in Hamburg diskutiert, ob sich der Staat zur Verbesserung der Wohnungssituation engagieren sollte & dürfe, oder ob dies privaten und ggf. Stiftungen oder gemeinnützigen Gesellschaften vorbehalten sei<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Siehe: [https://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/ueberuns/WK\\_Jubilaeumsbroschuere.pdf](https://www.ifbhh.de/fileadmin/pdf/ueberuns/WK_Jubilaeumsbroschuere.pdf)

<sup>2</sup> <http://hamburg-18-19.de/damals>

<sup>3</sup> Siehe Kähler, Gerd: Wohnung und Stadt: Hamburg, Frankfurt, Wien, Springer Fachmedien, Wiesbaden 1985, Seite 87

Doch erst im Revolutionsjahr 1918 konnte die Auffassung, dass der Staat sich engagieren müsse mit diesem Gesetz durchgesetzt werden: Es enthielt im Schulterchluss mit einer geänderten Bauordnung Vorschriften zu wohngyienischen Anforderungen in Kombination mit finanziellen Anreizen über Baukostenzuschüsse.

„Senat und Bürgerschaft (übertrugen) die Mittelvergabe an die „Hamburger Beleihungskasse für Hypotheken“. Die Darlehensbewilligung (war) dabei an bestimmte Kriterien gebunden: Einrichtung einer Querlüftung für jede Wohnung, Begrenzung auf zwei Wohnungen je Stockwerk, Lage von Treppenhaus und WC an den Außenwänden, Keller und Boden für jede Wohnung. Außerdem (wurde) eine Mietobergrenze eingeführt und die Wohnungen (war) nach sozialen Gesichtspunkten zu vergeben. ... Schnell (wurde) die öffentliche Wohnungsbauförderung zu einem Erfolgsmodell: Allein zwischen 1929 und 1931 (wurden) mit öffentlicher Förderung 31.000 Wohnungen errichtet.“<sup>4</sup>

Herzlichen Glückwunsch IFB und auf die nächsten 100 Jahre! ☺

### **15.01.1919** Veröffentlichung der „**Verordnung über das Erbbaurechte**“

[heute: Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG)]

Am 9. November 1918 dankte Kaiser Wilhelm II. ab. Vom 10. November 1918 bis zum 13. Februar 1919 war der ‚Rat der Volksbeauftragten‘ das oberste revolutionäre Organ in Deutschland. Der Rat ersetzte in seinen Kompetenzen zugleich die Exekutive (Kaiser und Reichskanzler) und die Legislative (Reichstag)<sup>5</sup>.

Für diese Reichsregierung veröffentlichten Friedrich Ebert und Philip Scheidemann zwischen der „Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot“ und der „Verordnung, betreffend Abänderung der Verordnung über Erwerbslosenfürsorge“ am 15.01.1919 im Reichsgesetzblatt die „Verordnung über das Erbbaurecht“<sup>6</sup> im Rang eines Gesetzes.

Erbbaurechte gab es schon vorher - das Gesetz löste die damaligen §§ 1012–1017 BGB ab. Die Zusammenführung in einem eigenen Gesetz schuf jedoch klarere Regelungen. Ziel des Gesetzes war die Förderung des Wohnungsbaus und die Bekämpfung der Bodenspekulation.

Damit ist das vierseitige Gesetz von 1919 auch heute noch aktuell. Das Erbbaurechtsgesetz bildete nicht nur in der Weimarer Zeit eine wichtige Grundlage für die Schaffung von Wohnungsbau, sondern ist auch im Wiederaufbau nach 1945. Erst in den neoliberal geprägten 1980ziger bis 2000er Jahren wurde das Erbbaurecht diskreditiert und als Mittel der sozialen Bodennutzung vergessen. Heute entdecken wir es „neu“ ...

Beide Daten haben wir nicht umfassend aufgearbeitet und nicht gefeiert. Schade – aber man kann ja auch 101. Geburtstage feiern...

---

## AKTUELLES AUS DEN STATTBAU PROJEKTEN

### **Die Modernisierung des Stiftsviertel in Hamburg St. Georg schreitet weiter voran**

Nachdem im Sommer 2018 die *Hartwig Hesse Stiftung* ihren Neubau fertig gestellt hat und ca. 140 Wohnungen, eine Kita und verschiedenen Gewerbeflächen bezogen werden konnten, ist auf der anderen Straßenseite der Alexanderstraße mit dem Abbruch eines Teils der Gebäude der *Amalie Sieveking-Stiftung* begonnen worden. Im Mai 2019 soll mit den Rohbauarbeiten begonnen werden. Die ASS plant dort den Bau von ca. 70 Wohnungen und einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft. Weiterhin wird auf einem Teil der Fläche die *Mara und Holger Cassens Stiftung* ein Gebäude errichten, in dem Wohnungen für ehemals obdachlose Menschen umgesetzt werden.

---

<sup>4</sup> WK-Jubiläumsbroschüre 2013, Seite 12 ff.

<sup>5</sup> Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Reichsregierung\\_\(Weimarer\\_Republik\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Reichsregierung_(Weimarer_Republik))

<sup>6</sup> Quelle: RGBl. S. 72, berichtigt. S. 112 vom 15. Januar 1919

Zusätzlich ziehen in den unteren Geschossen die Geschäftsräume von der gemeinnützigen Verlags- und Vertriebs GmbH Hinz und Kunzt ein. 90% der von beiden Stiftungen umgesetzten Wohnungen werden als geförderte Wohnungen im 1. Förderweg errichtet.

Eine weitere Stiftung aus St. Georg hat ebenfalls Ende 2018 mit ihrem Bauvorhaben begonnen: Die *Heerlein und Zindler-Stiftung* modernisiert Ihre Gebäude in der Koppel. Hierbei handelt es sich um eine denkmalgeschützte klassische Seniorenwohnanlage, die denkmalgerecht modernisiert wird. Alle Wohnungen werden zukünftig barrierefrei zu erreichen sein, es werden entsprechende Fahrstühle eingebaut und alle Wohnungen werden bezüglich der Ausstattung in einen zeitgemäßen Zustand gebracht. Zum Teil werden auch Wohnungen zusammengelegt, um dort Wohn-Pflege- Gemeinschaften umzusetzen.

Die Maßnahmen aller drei Stiftungen wurden nur möglich, weil sich die Stiftungen untereinander bezüglich der Bereitstellung von Ersatzwohnraum für die Bauphasen unterstützt und abgestimmt haben.

### **Projekt in Husum fertiggestellt**

Das Wohnprojekt statThus Husum ist im Februar 2019 fertiggestellt und bezogen worden. In der denkmalgeschützten Pestalozzi Schule auf dem Trommelberg konnte nach dreijähriger intensiver Planungs- und Bauzeit das Wohnprojekt seine 23 Wohnungen fertigstellen. Neben den Wohnungen wurden ein Gemeinschaftsraum und ein Gemeinschaftsbüro umgesetzt.

Das Bauvorhaben wurde vom Büro Planerkollektiv betreut, das auch die ehemalige Schule in der altonaer Chemnitzstrasse für ein Wohnprojekt umgebaute. Es diente dem Husumer Projekt als Vorbild. In dem Haus sind vier Eigentumswohnungen sowie neun geförderte und zehn frei finanzierte Wohnungen untergebracht. Auf dem Grundstück ist noch Platz für ein weiteres Projekt. Hier plant die statThus eG in ein paar Jahren die Umsetzung eines Neubauprojektes.

---

## AKTUELLES AUS DER HAMBURGER KOORDINATIONSSTELLE und BIQ (Bürgerengagement für Wohn-Pflege-Formen im Quartier)

### **Rückenwind für Perlen polieren. - Hamburger Bürgerschaft beschließt Koordinierungsstelle für Hamburger Wohnstifte**



**Perlen polieren.**  
Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte

Die Initiative „Perlen polieren“, die vor drei Jahren von STATTBÄU HAMBURG gemeinsam mit der HOMANN-STIFTUNG und der Patriotischen Gesellschaft von 1765 zur Stärkung der sozial- und wohnungspolitischen Bedeutung Hamburger Wohnstifte gegründet wurde, bekommt Rückenwind!

*Laut Antrag der Hamburger Bürgerschaft (Drucksache 21/15409 vom 30.11.2018), „...soll eine Koordinierungsstelle für Hamburger Wohnstifte eingerichtet werden, die für einen Zeitraum von dreieinhalb Jahren für die einzelnen Stiftungen, soweit gewünscht, Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt, auch für die bauliche Herstellung von Barrierefreiheit, und gegebenenfalls gemeinsam Nachverdichtungspotenziale identifiziert. (...) Die Einrichtung dieser Koordinierungsstelle soll zeitlich befristet sein (Mitte 2019 bis Ende 2022), da im Jahr 2022 die Frist zur baulichen Herstellung der Barrierefreiheit in den Servicewohnanlagen (früher „Betreutes Wohnen“ oder „Altenwohnanlage“) ausläuft.“*

*In der Drucksache werden weitere Problemstellungen der Wohnstifte genannt, die mit Hilfe der Koordinationsstelle gelöst werden sollen.*



Die Koordinierungsstelle, die in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen eingerichtet wird, ist aus Sicht von Perlen polieren. ein wesentlicher Baustein zur Unterstützung Hamburger Wohnstifte. In den kommenden Monaten wird sich die Initiative einerseits um eine gute Zusammenarbeit mit der Koordinierungsstelle bemühen und andererseits die vor drei Jahren begonnene Strategie für Hamburger Wohnstifte weiter entwickeln sowie das bereits vorhandene Fachnetz-Netzwerk ausbauen. <http://www.perlen-polieren.de>

### **Aus der Arbeit von BIQ - Bürgerengagement für Wohn- Pflege-Formen im Quartier -Wirken, wo Menschen wohnen - Ein Projekt von STATTB AU HAMBURG**



Mitreden – Mitgestalten – Mitmachen.

Wir suchen noch Leute, die die Stimmen sein möchten für Bewohnerinnen und Bewohner in Wohnformen für SeniorInnen oder Menschen mit Behinderungen.

Die nächste Schulung startet Ende März und geht bis Mitte April 2019. Es geht einmal Samstag, einmal Mittwoch und dreimal Montag um Rechte, Gesetze und Mitsprachemöglichkeiten. Kommunikation und das Vermitteln in Konflikten wird bei den vorwiegend lebenserfahrenen InteressentInnen aufgefrischt.

Vorab findet ein Erstgespräch mit der Koordinatorin bei STATTB AU HAMBURG statt.

Auf der neuen interaktiven Webseite von BIQ [www.biq.hamburg](http://www.biq.hamburg) kann man sich anschauen, wo wir die bereits Geschulten eingesetzt haben und wo noch Bedarfe sind.

Fragen zum Projekt beantwortet gern die Projektkoordinatorin Martina Kuhn,

E-Mail: [m.kuhn@stattbau-hamburg.de](mailto:m.kuhn@stattbau-hamburg.de) Tel.: 040 - 43 29 42 – 36,



---

**Möchten Sie in Zukunft keine Newsletter mehr erhalten oder den Versand an eine Kollegin / einen Kollegen empfehlen, mailen Sie uns bitte kurz unter [post@stattbau-hamburg.de](mailto:post@stattbau-hamburg.de).**

**Eine Abbestellung ist einfach auch per Knopfdruck über unseren Internet-Auftritt möglich.**

Hrsg.: STATTB AU HAMBURG GmbH,

Sternstraße 106, 20357 Hamburg

Tel. 040/ 43 29 42 - 0; Fax. 040/ 43 29 42 - 10

Homepage: [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

Verantwortlich: Mascha Stubenvoll

**Februar 2019**