

Bestandsaufnahme Hamburger Wohnstifte Zusammenfassung des Abschlussberichts

Autor_innen: Andreas Kroneder, Iris Nowak

November 2016



Perlen polieren.

Eine Initiative für Hamburger Wohnstifte

Hamburg ist als Stiftungshauptstadt Deutschlands bekannt. Einen festen Bestandteil dieser Stiftungen bilden die Hamburger Wohnstiftungen. Viele von ihnen bieten Menschen, die nicht selten aus sehr unterschiedlichen Gründen Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt haben, ein bezahlbares Zuhause (vgl. Kränzlin & Petersen 2014). Vertreter_innen aus Fachbehörden und operativen Stiftungen stellten in einem Fachgespräch im Herbst 2015 fest, dass viele von ihnen vor großen Herausforderungen in der Zukunft stehen: Bausubstanz, geringe finanzielle Mittel, Barrierefreiheit und zeitgemäße Ansprüche stellen dabei nur eine Auswahl der Herausforderungen dar (vgl. Kränzlin 2016: 10, Bezirksamt Hamburg-Nord 2014a). Es besteht aber eine dürftige Datenlage zu den Beständen der Hamburger Wohnstiftungen (vgl. Bürgerschaft der freien und Hansestadt Hamburg 2014). Ziel der vorliegende Studie ist, es mittels telefonischer Befragung erste Schritte zu unternehmen, diese Lücke zu schließen. Als Auftraggeber fungiert dabei die Initiative „Perlen polieren“, die sich aus drei Kooperationspartnern, nämlich der Homann-Stiftung, der Patriotische Gesellschaft von 1765 und Stattdau Hamburg zusammensetzt und sich für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Hamburger Wohnstifte einsetzt. Als Rahmen der Studie diene eine rund hundert Wohnstifte umfassende Liste, welche die Justizbehörde Hamburg für die Untersuchung zur Verfügung stellt, wobei als Hamburger Wohnstift alle Stiftungen definiert werden, die sich mit der Bereitstellung von Wohnraum in Hamburg beschäftigt sind.

Insgesamt konnten 94 Stiftungen befragt werden, von denen 51 an der Befragung teilnahmen¹. Die hohe Ausschöpfungsquote von 54,2% (vgl. Blasius & Reuband 1995: 67) spiegelt im Übrigen auch den ersten Eindruck aus der telefonischen Befragung wieder, welcher von einem generellen Interesse am Thema von Seiten der Verantwortlichen zeugt. Dies kann zugleich als erstes Ergebnis der Umfrage festgehalten werden. Die breite, verwendete Definition der Wohnstifte unterstreicht den explorativen Charakter der Untersuchung. Aufgrund der geringe Fallzahl sind vorerst keine komplexen statistischen Analyseverfahren möglich. Die Studie liefert aber gemäß ihres erklärten Zieles einen ersten Überblick über die Landschaft der Wohnstifte in Hamburg.

Ergebnisse

Bereits vor dem Erhalt der Liste der Stiftungsaufsicht fiel die große Diversität und Bandbreite an Stiftungen auf, die in Hamburg mit der Wohnraumversorgung beauftragt ist (vgl. etwa Bezirksamt Hamburg-Nord 2014b, Bürgerschaft der freien und Hansestadt Hamburg 2014).

Neben der Diversität, die sich vor allem auf die unterschiedlichen Größen und Formen von Wohnstiften bezieht, fallen zwei weitere Arten von Diversitäten ins Auge. So unterscheiden sich die Wohnstifte auch in der Ausstattung, ihrem Organisationsgrad

¹ Sieben der befragten Wohnstifte, die sich für eine Teilnahme entschieden, besitzen unterschiedliche Bereiche (sowohl reine Wohnangebote als auch Pflegeplätze) innerhalb ihrer Wohnstift-Struktur. Hier wurde entschieden, um größere Verzerrungen in den Daten vorzubeugen, diese Bereiche in der Auswertung aufzugliedern und als einzelne Wohnstifte zu zählen. Die Stichprobe erhöhte sich somit rechnerisch auf 61 Wohnstifte.

und in ihren finanziellen Möglichkeiten. Daraus bildet sich eine dritte Diversität bezüglich der Herausforderungen der Zukunft heraus. Auch hier lassen sich große Unterschiede feststellen. Diese dreifache Diversität bildet ein komplexes und spannendes Feld von Wohnstiften im Hamburg aus. Die Ergebnisdarstellungen fokussieren sich auf drei Themenkomplexe, die zu Beginn der Untersuchung als Rahmen formuliert wurden: die Organisation der befragten Stiftungen, die Beschaffenheit der Wohnangebote sowie die Zusammensetzung der Bewohnerschaft und die Herausforderungen für die Zukunft.

Organisation und Professionalisierungsgrad der Wohnstifte

Unter den Punkt Organisation und Professionalisierungsgrad der Wohnstifte fallen im Folgenden mehrere Bestimmgrößen: das Vorhandensein hauptamtlichen Verwaltungspersonals, einer hauptamtlichen Geschäftsführung sowie die Anzahl von Angestellten und das Vorhandensein von Kooperationspartnern. Fast 15% der befragten Stiftungen werden ehrenamtlich geführt. Wobei mehr als 35% eine angestellte Geschäftsführung und 20% einen geschäftsführenden Vorstand haben. Lediglich 8% werden extern durch eine Kanzlei oder etwa eine andere Stiftung verwaltet.

Dabei werden 23% aller Stiftungen ohne Verwaltungspersonal geführt, was Rückschlüsse auf einen geringen Organisationsgrad bei diesen Wohnstiften zulässt. 66% der Stiftungen führen Verwaltungspersonal.



Quelle: eigene Erhebung 11/2016; n=61

Große Unterschiede ergeben sich beim Blick auf die Anzahl der Angestellten pro Wohnstift. So lässt sich festhalten, dass rund 20% keine Angestellten haben. Der gleiche Anteil, ebenfalls 20% haben hingegen 50 und mehr Angestellte. Ebenfalls fällt

auf, dass 22 der 61 befragten Wohnstifte, oder 36,1 % auf die Frage nach Kooperationspartnern die Antwort „kein Kooperationspartner vorhanden“ geben. Dieser geringe Anteil an Kooperationsgrad bei den Wohnstiften spiegelt den Eindruck wieder, der sich bei der Datenerhebung bereits zeigte. So formulieren nicht wenige Verantwortliche der Wohnstifte ein Bedürfnis zum Austausch und zur Kooperation mit anderen Organisationen.

Bewohnerschaft

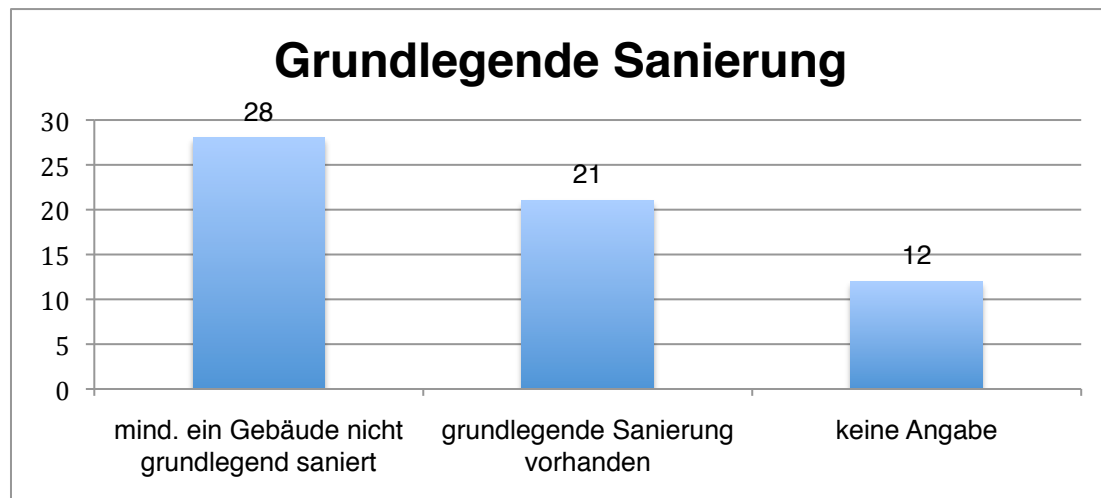
Es ist festzuhalten, dass hauptsächlich ältere Menschen in den befragten Wohnstiften wohnen. 65% der Wohnstifte geben an Menschen zu beherbergen, die älter als 60 Jahre sind. Fast 20% aller Wohnstifte geben an Menschen zu beherbergen, die achtzig Jahre und älter sind. Lediglich 5% geben an, Menschen unter 60 Jahre und ungefähr genauso viel geben an alle Altersstufen zu beherbergen. Auch wenn die Gruppe, die keine Aussage zu dieser Frage tätigt, mit fast 23% groß ist, kann festgehalten werden, dass die befragten Wohnstifte vor allem für ältere Menschen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Für die vorliegenden Stichprobe kann der Umstand des hohen Durchschnittsalters aber nicht unabhängig von den Zugangsbeschränkungen der einzelnen Wohnstifte gesehen werden. So geben 51% der Stiftungen an, Zugangsbeschränkungen bezüglich des Alters zu haben. 45% der Wohnstifte fordern für den Einzug die Vorlage eines Wohnberechtigungsschein und weitere 26% geben an, Zugangsbeschränkungen bezüglich eines eingeschränkten Einkommens zu haben. Der soziale Charakter der Wohnstifte wird dadurch stark unterstrichen (vgl. Bezirksamt Hamburg-Nord 2014a). Der soziale Charakter lässt sich ebenfalls an der durchschnittlichen Netto-Kalt-Miete ablesen. Die Spanne in der vorliegenden Stichprobe reicht von 4,20 Euro pro Quadratmeter bis 16,50 Euro. Wird der durchschnittliche Netto-Kalt-Miete für alle befragten Wohnstifte betrachtet, so liegt dieser laut unserer Erhebung bei 7,01 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter dem stets zweistelligen Mittelwert, den der Hamburger Mietspiegel für das Jahr 2015 angibt (vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen 2015). Werden die sozialen Angebote betrachtet, so haben rund die Hälfte aller Wohnstifte hausinterne Betreuungsangebote. Pflegeangebote, ob hausintern oder nicht, bieten rund 40% an. Darüber hinaus stellen fast ebenfalls so viele den Bewohner_innen Reinigungsservices zur Verfügung. Unsere Schätzung ergibt in etwa eine Gesamtbewohnerzahl von rund 5000 Menschen für die vorliegende Stichprobe.

Die Größen-, Gebäude- und Grundstücksstruktur

Bezüglich der Größe der Wohnstifte kann festgehalten werden, dass die Wohnstifte sich in puncto Wohnplätze deutlich unterscheiden. So stellen rund 20% der Wohnstifte für weniger als 40 Personen und 31% der Wohnstifte stellen für mehr als 140 Personen Wohnraum zur Verfügung, was die große Bandbreite deutlich aufzeigt. Die durchschnittliche Größe der Wohneinheiten aller befragten Wohnstifte beläuft sich auf 36,5 qm. Auf die Frage nach dem Baujahr des ältesten Gebäudes der befragten Wohnstifte antworten fast 25%, dass dieses vor 1900 gebaut wurde. 45 % geben dagegen an, dass dieses nach 1950 gebaut wurde und fast 15% geben ein Baujahr zwischen 1900 und 1950 an. Das Baujahr der Wohnstifte wirkt sich natürlich indirekt auf den Denkmalschutz aus. 28% der befragten Wohnstifte geben an, dass mind. ein Gebäude unter Denkmalschutz stehe. 52% verneinen diese Frage. Immerhin 45% geben an, dass mindestens eines ihrer Gebäude in den letzten 25 Jahren nicht

grundlegend saniert wurden. Auf dieses Drittel der befragten Wohnstifte trifft also das Problem des sogenannten Sanierungsstaus zu.



Quelle: eigene Erhebung 11/2016; n=61

In puncto Barrierefreiheit zeigt sich ein breitgefächertes Bild. So geben fast 40% an, dass alle Wohneinheiten barrierefrei sind. Fast 30% geben an, dass dies teilweise für die Wohneinheiten zutrifft und genauso viel geben an, dass keine Wohneinheiten barrierefrei sind. In Bezug auf die Eigentumsverhältnisse ergibt sich ein ähnlich prägnantes Bild. So antworten fast 60% der Wohnstifte auf die Frage, wem das Grundstück oder die Grundstücke gehören, auf dem das/die Gebäude der Wohnstifte stehen, dass diese ausschließlich in Stiftungshand seien. Immerhin über 20% geben an, dass sie Grundstücke pachten.

Herausforderungen für die Zukunft

Wie bereits angemerkt können aufgrund der geringen Fallzahl keine komplexen statistischen Verfahren angewandt werden, die über die soeben erfolgte Deskription reichen. Dennoch können Auffälligkeiten und besondere Ausprägungen in den Daten gefunden werden. Vor allem in puncto der zukünftigen Herausforderungen werden zwei Punkte stets wiederholend erwähnt: einerseits die Finanzierungslage, andererseits die Sanierungs- bzw. Instandhaltungsvorhaben. Fast die Hälfte aller befragten Wohnstifte berichtet, dass hier die größten Problematiken und schwierige Aufgaben auftreten. Interessanterweise treten dabei die Erwähnungen unabhängig vom Vorhandensein eines Denkmalschutzes und/oder des Baujahres auf. Darüber hinaus lässt sich festhalten, dass die beiden Punkte der Finanzierungs- und Sanierungs- bzw. Instandhaltungsherausforderung einerseits häufig miteinander verknüpft sind. Immerhin fast 50 Prozent der betroffenen Gruppe geben an, keine oder nur bedingte Sanierungen, Instandhaltungen oder Umbaumaßnahmen (auch bezüglich der Barrierefreiheit) durchführen zu können, da die finanziellen Mittel hierfür nicht zur Verfügung stehen. Andererseits gibt es aber auch Wohnstifte, bei denen die Verbindung zwischen Umbaumaßnahmen und Finanzierung nicht besteht. Bei diesen Wohnstiften sind die Herausforderungen an die bauliche Struktur der Gebäude und die Schwierigkeiten gebunden, die sich mit einem Umbau zum Beispiel zur Barrierefreiheit verknüpfen. Hier fordern viele Wohnstifte eine bessere Zusammenarbeit mit den Behörden, was Planungssicherheit gewähren würde. Als weitere Herausforderung gerade für kleinere Wohnstifte lässt sich festhalten, dass die

Aufrechterhaltung des Betriebes an einzelnen Personen hängt. Diese Personen gewährleisten den aktuellen organisatorischen und wirtschaftlichen Betrieb durch ihr Engagement und sichern somit das Überleben des Stiftes. Gerade für kleinere Wohnstifte stellt sich demnach die Frage, was passiert, wenn diese Personen ihre Arbeit niederlegen, da sie z.B. das Rentenalter erreicht haben. Gerade in puncto Weiterentwicklung in planerischer, verwaltungstechnischer und organisatorischer Form werden hier Stimmen bezüglich Unterstützung und ein Vernetzungsbedarf laut. So wird ein gemeinsamer Verwaltungsverbundes oder ein Dachverbandes als Möglichkeit erwähnt.

Fazit

Es kann auch im Bezug auf zukünftige Herausforderungen das diverse Bild der Landschaft der Wohnstifte in Hamburg aufrecht erhalten werden. So gibt es zwar generell die Problematiken, die sich auf die Finanzierung und die Instandhaltung der Gebäude konzentrieren, aber auch hier konnte die Studie zeigen, dass klare Unterschiede vorhanden sind und es manchmal nicht nur am Geld fehlt. Ferner berichten zum Beispiel auch annähernd 15% der Wohnstifte, dass sie für sich keine Herausforderungen sehen.

Das aufgezeigt diverse Feld lässt unter anderem zwei Schlussfolgerungen zu. Zu allererst scheint eine Einzelfallbetrachtung von großer Bedeutung zu sein, um der Verfasstheit der einzelnen Wohnstifte adäquat entsprechen zu können und individuell zugeschnittene Hilfeleistungen zu liefern, wenn diese gewünscht sind. Andererseits scheint eine Vernetzungs- und Austauscharbeit nötig. Dieser Bedarf wurde einerseits von vielen Gesprächspartnern innerhalb der Wohnstifte formuliert. Er wird andererseits aber auch aus den Ergebnissen dieser Studie deutlich. Etliche Stiftungen stehen vor ähnlichen Problemen und Fragestellungen, ohne voneinander zu wissen. Andere Stiftungen haben laut eigenen Angaben dieselben Probleme in den letzten Jahren erfolgreich gelöst. Ob es gemeinsame Formen des Handelns geben kann, ist den Akteuren selbst oft nicht bekannt. Jedes divers ausgeprägte Feld schafft somit stets Lücken und Freiräume, die oftmals als Gräben wahrgenommen werden, aber auch Möglichkeiten des Brückenbaus eröffnet.

Eine genauere Beschreibung der Ergebnisse sowie deren Einordnung und Literaturangaben findet sich im Abschlussbericht der Studie, den sie über info@perlen-polieren.de beziehen können.