WOHNEN IN HAMBURG 2030

EINE STADT FÜR ALLE – STRATEGIEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Fachkonferenz am 3. April 2017
Behörde für Stadtentwicklung
und Wohnen

Hamburg

INHALT

Grußwort von Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt 3

Einführung „Eine Stadt für Alle – Strategien für bezahlbares Wohnen“
Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt 4

Auf dem Podium und am Rednerpult 8

Eine Stadt für Alle: Wer sind Alle und was wollen sie?
Stadtwachstum und Bevölkerungsentwicklung
Dr. Reiner Braun 9
Der Wohnungsneubau in Hamburg: Eine Sache der Projektentwickler?
Peter Jorzick 11

Bezahlbares Wohnen in Hamburg: Strategische Ansätze
Panel 1: Grundstückspolitik für bezahlbares Wohnen 13
mit einem Input von Matthias Peck
sowie Statements von Thomas Schuster und Karen Pein
Panel 2: Bezahlbares Wohnen und Baukosten 16
mit Inputs von Dietmar Walberg und Annina Semmelhaack
sowie Statements von Dr. Thomas Krebs und Hans Gabányi
Panel 3: Bestandspolitik – Wohnungspolitik für Alle 19
mit Inputs von Ulrike Jensen und Hanne Stiefvater
sowie einem Statement von Siegmund Chychla
Panel 4: Förderpolitik und andere Modelle für bezahlbares Wohnen 22
mit Inputs von Dr. Heike Opitz und Karin Loosen
sowie einem Statement von Jana Kilian

Bezahlbares Wohnen in Hamburg: Schlussfolgerungen und nächste Schritte 25

Handlungsempfehlungen im Überblick 28

Impressum 32

Bild Titelseite: Wohnen am Eimsbütteler Marktplatz, 26 neue Wohnungen, davon 17 seniorengerecht und öffentlich gefördert

GRUSSWORT

**Liebe Leserinnen und Leser,
liebe Teilnehmerinnen und Teilnehmer
der Fachkonferenz „Eine Stadt für Alle –
Strategien für bezahlbares Wohnen“,**

Hamburg ist eine attraktive Metropole, deren Einwohnerzahl weiter wachsen wird. Im Jahr 2030 werden voraussichtlich 1,9 Millionen Menschen in unserer Stadt leben. Oberstes Ziel für Hamburgs Stadtentwicklung ist vor diesem Hintergrund, dass Hamburg eine Stadt für Alle bleibt – sowohl für diejenigen, die bereits hier leben, aber auch diejenigen, die noch nach Hamburg ziehen werden. Um das zu erreichen, müssen sich auch zukünftig alle Menschen in Hamburg eine Wohnung leisten können.

Im Bündnis für das Wohnen in Hamburg hat sich der Hamburger Senat gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken auf ein ehrgeiziges Wohnungsbauprogramm verständigt: Jedes Jahr sollen 10.000 neue Wohnungen genehmigt werden, hiervon 3.000 öffentlich gefördert.

Um das Wohnen auch langfristig bezahlbar zu machen, wurde auf der Fachkonferenz „Eine Stadt für Alle – Strategien für bezahlbares Wohnen“ am 3. April 2017 sehr engagiert und konstruktiv diskutiert. Kernthemen waren die städtische Grundstückspolitik, die Baukosten, die Bestandspolitik und die öffentliche Wohnraumförderung. Teilgenommen an der Konferenz haben Expertinnen und Experten der Wohnungswirtschaft, der Bauwirtschaft, Architektinnen und Architekten, Vertreterinnen und Vertreter von sozialen Trägern und Einrichtungen, aus der Politik, aus Fachbehörden und Bezirken.

Bereits im vergangenen Jahr wurde im Rahmen der Fachkonferenz am 26. April 2016 über das Thema „Wohnen in Hamburg 2030 – Impulse und Perspektiven“ diskutiert.

Die hier vorliegende Dokumentation fasst die Diskussionsergebnisse der Fachkonferenz 2017 „Eine Stadt für Alle – Strategien für bezahlbares Wohnen“ zusammen. Sie stellt damit eine wichtige Grundlage für unsere weitere Arbeit dar. Denn unser Ziel ist, dass Hamburg auch in den kommenden Jahrzehnten eine Stadt bleibt, die sich Alle leisten können.

Ihre

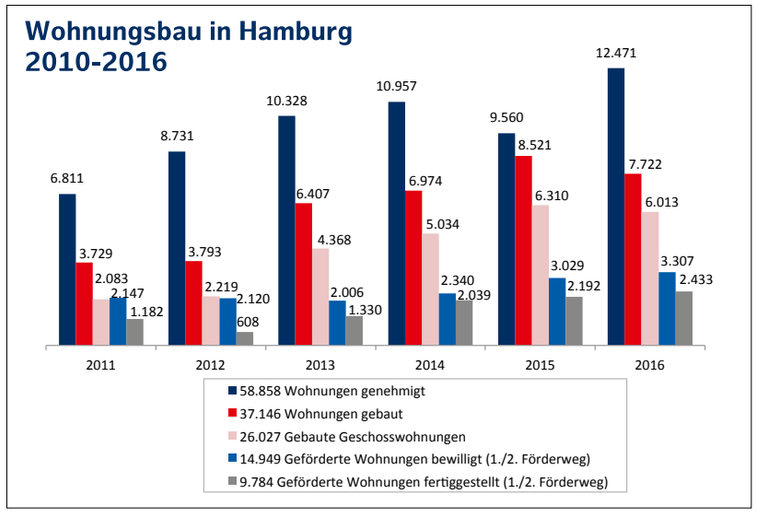
Dorothee Stapelfeldt

Dr. Dorothee Stapelfeldt
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen

EINFÜHRUNG
„EINE STADT FÜR ALLE – STRATEGIEN FÜR BEZAHLBARES WOHNEN“

Zum Auftakt der Fachkonferenz sprach Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, über die Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg für bezahlbares Wohnen. Lesen Sie hier Auszüge aus Ihrer Rede:

Bei der Eröffnung unserer letzten Fachkonferenz „Wohnen in Hamburg 2030: Impulse und Perspektiven“ am 26. April 2016 habe ich gesagt: „Wohnen in der Stadt muss bezahlbar sein – auch dadurch, dass der ‚Drittelmix‘ aus frei finanzierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und geförderten Mietwohnungen flächendeckend fortgeführt wird. Nur so erhalten wir den Charakter einer Stadt, in der Alle gern leben und es sich auch leisten können. Zum Drittelmix gehört auch die Integration von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende sowie für soziale Wohnnutzungen über Trägerschaften. Hamburg muss unbedingt eine Stadt für Alle bleiben, mit dem selbstverständlichen Anspruch, dass niemand ausgegrenzt werden darf.“



Trotz vieler unterschiedlicher Perspektiven, teils auch divergierender Interessen auf dem Wohnungsmarkt, waren sich alle Anwesenden in diesem Anspruch des gemeinsamen Tuns einig, davon war und bin ich überzeugt. „Eine Stadt für Alle“ – diese programmatische Aussage versteht unsere Behörde wie auch der Senat als gesellschaftlichen Auftrag und oberstes Ziel für Hamburgs Stadtentwicklung. Die Wege dorthin – nämlich die „Strategien für bezahlbares Wohnen“ sind Thema der heutigen Fachkonferenz.

Insgesamt beträgt die Mietbelastungsquote in Hamburg, über alle Haushaltsgrößen verteilt, im Durchschnitt etwas weniger als ein Drittel des Haushalts-Nettoeinkommens. Ein Mietzins, der deutlich darüber hinausgeht, mag für manche noch irgendwie „bezahlbar“ sein. Akzeptabel ist er nicht, und deswegen definieren wir „bezahlbar“ als mit durchschnittlichem Erwerbseinkommen tragbar.

Ziel ist bezahlbarer Wohnraum auch für Menschen mit „normalen“ Einkommen

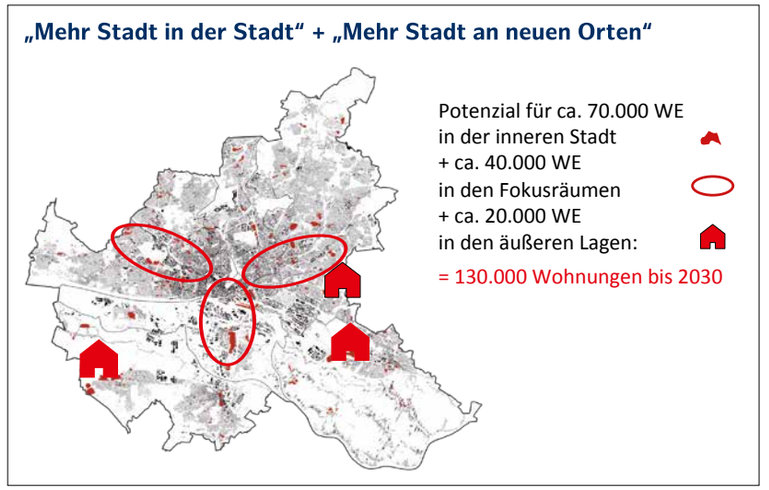
Im geförderten Wohnungsbau ist die Stadt bereits sehr aktiv. Unser Wohnungsbauprogramm schafft die Voraussetzungen für 3.000 geförderte Wohnungen pro Jahr. Nach den aktuellen Einkommensgrenzen sind etwa 50 Prozent aller Hamburger Haushalte berechtigt, eine Wohnung im 1. und 2. Förderweg zu beziehen.

Es gibt einen hohen Bedarf für nichtgeförderte kostengünstige Wohnungen. Mieten in freifinanzierten Neubauten liegen in Hamburg derzeit bei elf bis 14 €/m² Wohnfläche nettokalt. Ziel des Senats ist es, neben der öffentlichen Wohnraumförderung dauerhaft bezahlbaren Wohnraum auch für Haushalte zu schaffen, die mit ihren durchschnittlichen Erwerbseinkommen oberhalb der Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus liegen und die sich gleichzeitig nicht die üblichen Marktmieten im Neubau leisten können.

Schauen wir uns den Bestand an, so unterstreicht das die Notwendigkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Eine Miete von etwa acht Euro nettokalt pro Quadratmeter sehen wir dabei für Normalverdiener und -verdienerinnen als noch bezahlbar an. Schätzungsweise die Hälfte der 530.000 Mietwohnungen in Hamburg, die aktuell keiner Mietpreis- und Belegungsbindung unterliegen*, wird zu einem Preis von bis zu acht Euro angeboten. Ein Großteil dieser Wohnungen befindet sich in den Händen des städtischen Wohnungsunternehmens SAGA und der Genossenschaften. Bei den Neuvermietungen ist es nur noch ein Viertel, das für acht Euro oder weniger angeboten wird. Genau diesen Anteil bezahlbarer Wohnungen gilt es auch im Neubau zu erhöhen.

Hamburg hat sich ehrgeizige Ziele für den Wohnungsbau gesetzt

Wichtige Rahmenbedingungen dafür schaffen wir bereits. Im vergangenen Sommer haben wir im neu aufgelegten „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungswirtschaft und den Bezirken das neue Ziel von jährlich 10.000 Wohnungen vereinbart, davon sollen 3.000 Wohneinheiten öffentlich gefördert werden. Beides haben wir schon 2016 übertroffen mit Genehmigungen für 12.471 Wohnungen, davon 3.307 öffentlich gefördert. Und in diesen Anstrengungen lassen wir nicht nach, weil auch der Zuzug in unsere Stadt anhält.

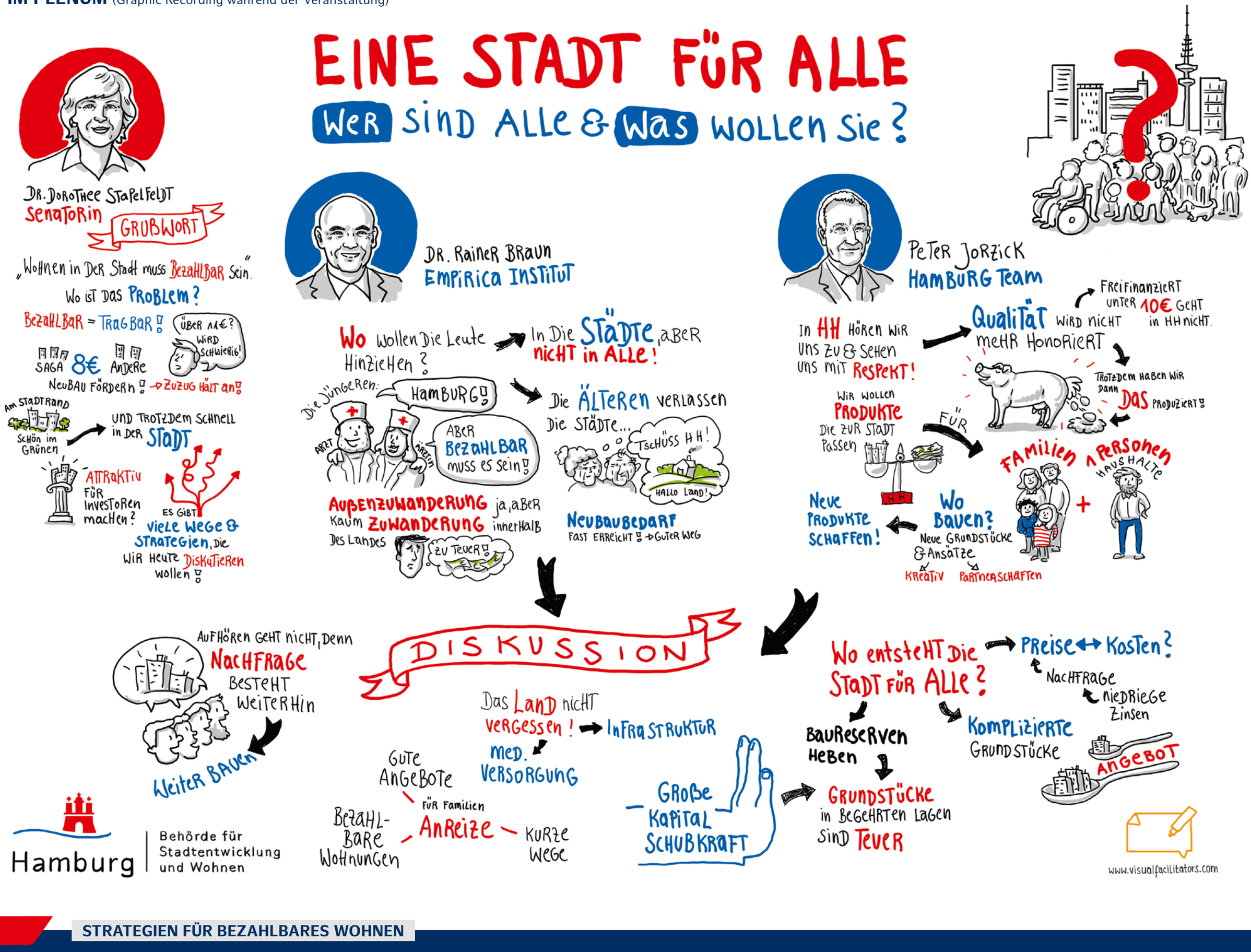


Insgesamt gehen wir bis 2030 von einem Potenzial von 130.000 neuen Wohnungen in Hamburg aus, und dieses Potenzial werden wir nutzen. Dafür verfolgen wir unsere Doppelstrategie, die als Erstes und Wichtigstes die Verdichtung in den inneren Stadtteilen unter der Überschrift „Mehr Stadt in der Stadt“ zum Inhalt hat. Der zweite Teil „Mehr Stadt an neuen Orten“ sieht Wohnungsneubau an Hamburgs Rändern vor – attraktiv im Grünen und trotzdem gut angebunden.

Im vorigen Jahr haben wir den fachöffentlichen Dialog mit der Vorstellung unserer Doppelstrategie und der Diskussion von Impulsen und Perspektiven für das Wohnen in Hamburg 2030 begonnen. Zweck der heutigen Konferenz soll es sein, den Bogen vom großen Maßstab der Stadtentwicklung auf die konkrete Umsetzungsebene zu schlagen. Es gibt dabei nicht einen Weg zum Ziel einer „Stadt für Alle“, sondern es erfordert viele Einzelstrategien, die allesamt sorgfältig ausgearbeitet und konsequent verfolgt werden müssen. Wir – die Politik und die Verwaltung, die Wirtschaft und ihre Verbände, die Interessengruppen sowie die Bürgerinnen und Bürger – gestalten gemeinsam nicht weniger als die Zukunft Hamburgs.

*Quelle: Methodenbericht zum Hamburger Mietenspiegel 2015.

ZUSAMMENFASSUNG DER VORTRÄGE UND DISKUSSIONEN IM PLENUM (Graphic Recording während der Veranstaltung)



AUF DEM PODIUM UND AM REDNERPULT

Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Reiner Braun, stellvertretender Vorsitzender des Empirica Instituts

Siegmund Chychla, Vorstandsvorsitzender des Mietervereins zu Hamburg

Arne Dornquast, Leiter des Bezirksamtes Bergedorf

Hans Gabányi, Leiter des Amtes für Naturschutz, Grünplanung und Energie, Behörde für Umwelt und Energie

Ulrike Jensen, Prokuristin der SAGA

Peter Jorzick, Geschäftsführender Gesellschafter Hamburg Team GmbH

Jana Kilian, Vorstand der HANSA Baugenossenschaft eG

Matthias Kock, Staatsrat der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Dr. Thomas Krebs, Vorstand der SAGA

Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger, Leiter des Arbeitsgebietes Projektentwicklung und Projektmanagement in der Stadtplanung, HafenCity Universität Hamburg

Karin Loosen, Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer

Dr. Heike Opitz, Abteilungsleiterin Wohnen im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Matthias Peck, Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit, Stadt Münster

Karen Pein, Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH

Karin Schmalriede, Geschäftsführender Vorstand Lawaetz-Stiftung

Thomas Schuster, Geschäftsführer Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)

Annina Semmelhaack, Wohnungsbaugesellschaft Semmelhaack

Hanne Stiefvater, Vorstandsmitglied der Evangelischen Stiftung Alsterdorf

Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Michael Wulf, Vorstand Bauverein der Elbgemeinden EG

Moderation: Monika Jones – Gesamtmoderation, Mone Böcker – Panel 1, Norman Meyer – Panel 2, Thomas Schulze – Panel 3, Oliver Kuklinski – Panel 4

V.l.n.r.: Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger, Arne Dornquast, Karin Schmalriede, Michael Wulf, Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Staatsrat Matthias Kock

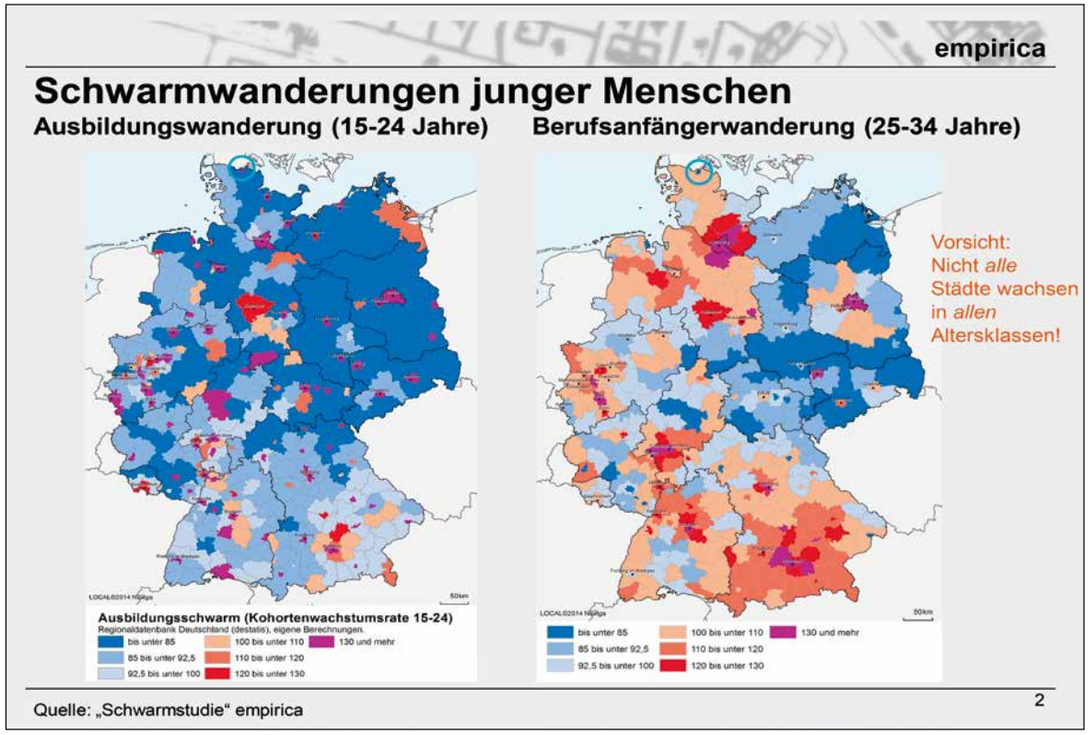
STADTWACHSTUM UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Hamburg ist attraktiv – besonders für junge Menschen, die zur Ausbildung oder zum Berufsstart hierher kommen. Allgemein sind derzeit zwei Tendenzen zu beobachten: Viele Menschen wohnen gern in der Stadt, aber gleichzeitig ziehen viele ins Umland. Die Zusammenhänge und Ursachen erläutert Dr. Reiner Braun, stellvertretender Vorsitzender des Empirica Instituts:

„Bei der Analyse von Wanderungsbewegungen wird zwischen Stadt, Umland und ländlichen Regionen differenziert. Der ländliche Raum verliert Einwohnerinnen und Einwohner. Das städtische Umland – also der Bereich, der mit dem öffentlichen Nahverkehr noch gut zu erreichen ist – verzeichnet dagegen immer noch ein Bevölkerungswachstum. Bei einer Befragung gaben jedoch zwei Drittel der ins Umland ziehenden Personen an, in der Stadt nichts Passendes oder Bezahlbares gefunden zu haben. Sie wählen ihren neuen Wohnort also nicht freiwillig, sondern werden aus der Stadt ‚hinausgedrängt'.

Hamburg profitiert vom Zuzug junger Menschen

Das Leben in der Stadt ist heute für viele Menschen attraktiv, aber nicht alle Städte sind gleichermaßen beliebt. Dies zeigt sich insbesondere bei der Analyse von Wanderungsbewegungen verschiedener Altersgruppen in die Städte. Hamburg ist besonders bei jungen Menschen zwischen 15 und 24 Jahren stark nachgefragt. Von dieser Ausbildungswanderung in die Städte profitieren beispielsweise auch Frankfurt (Oder), Weimar, Passau und Freiburg. Städte, die bei bestimmten Altersgruppen besonders beliebt sind, bezeichnet Empirica als ‚Schwarmstädte'.



Auch bei der Wanderung der Berufsanfänger (25 – 34 Jahre) verzeichnet Hamburg einen deutlichen Zuzug – während andere Städte (zum Beispiel die oben genannten) in dieser Gruppe Einwohner verlieren. Die ländlichen Regionen leiden, weil sich das Berufsleben verändert. Während früher viele Menschen nach der Ausbildung in ihre Heimatorte zurückzogen, sind heute attraktive Arbeitsplätze wichtiger. Durch die Akademisierung sind zudem Frau und Mann gleichermaßen berufstätig und ziehen dorthin, wo beide einen Job bekommen. Hiervon profitieren die großen Städte und gut erreichbaren Regionen.

Wichtig für den Zuzug junger Menschen ist aber nicht nur ein gutes Arbeitsplatzangebot, sondern auch bezahlbarer Wohnraum. Ein Beispiel ist die Stadt Freiburg: Hier gibt es viele Arbeitsplätze, aber keine bezahlbaren Wohnungen. Aus diesem Grund verzeichnet Freiburg: keinen Zuwachs durch Berufsanfänger.

Bei den Wanderungen älterer Menschen (60 – 74 Jahre) ist statistisch ein Fortzug aus den Städten heraus erkennbar – das gilt auch für attraktive Städte wie Hamburg, München und Berlin. Bei den Personen, die aus den Städten weg ziehen, handelt es sich vermutlich eher um Besserverdienende. Denn: Wanderungsgewinne verzeichnen vor allem landschaftlich schöne und vergleichsweise teure Regionen wie das Voralpenland und die Nord- und Ostseeküste.

Hamburg: Eine echte Wachstumsstadt

Das Stadtwachstum in Hamburg ist nachhaltig. Denn als ‚echte Wachstumsstadt' profitiert Hamburg von Zuzügen aus fast allen Regionen Deutschlands. Die Abwanderung erfolgt ins Umland der Stadt. Hier bildet sich ein ‚Pufferpotenzial'. Die Menschen, die in das Hamburger Umland gezogen sind, könnten zurückkehren, wenn die Wohnungspreise in Hamburg wieder sinken. Ein Beispiel für eine unechte Wachstumsstadt ist Rostock. Die Stadt gewinnt zwar Einwohnerinnen und Einwohner, diese stammen aber vor allem aus dem engeren Verflechtungsraum. Dagegen verliert Rostock an weiter entfernte Städte.

Für die Zukunft ist aus dem Wanderungssaldo der letzten Jahre kein klarer Trend ablesbar. Während die Abwanderung ins Umland seit 2007 relativ stabil ist, sind die Wanderungsgewinne aus dem übrigen Deutschland gesunken. Die hohe Zuwanderung nach Hamburg ist somit in den vergangen Jahren immer mehr von Wanderungsgewinnen aus dem Ausland getragen worden. Die Auslandswanderung ist jedoch kaum zu prognostizieren und auch in den letzten Jahren schon von besonderen Ereignissen beeinflusst worden. Dies waren beispielsweise eine verstärkte Abwanderung ins Ausland nach der Finanzkrise oder die Flüchtlingszuwanderung im Jahr 2015.

Zukunftsblick für Hamburg: Zahl der Haushalte steigt, Mieten stabil

Insgesamt ist Hamburg auf dem richtigen Weg, um den Wohnungsmarkt zu entlasten und für eine stabile Mietpreisentwicklung zu sorgen. Die Wohnungsknappheit wird jedoch trotz des zu erwartenden Nachfragerückgangs durch geringere Zuwanderung vorerst bestehen bleiben. Die Leerstands-Analyse von Empirica zeigt für Hamburg nach wie vor eine Leerstandsquote von weniger als einem Prozent – dies ist der geringste Wert aller Bundesländer. Gleichwohl hat die Angebotsseite reagiert: Die Neubau-Fertigstellungen in Hamburg haben sich von 2010 bis 2015 mehr als verdoppelt.

Die Neubaumieten in Hamburg sind seit 2014 relativ stabil. Im gleichen Zeitraum sind die Kaufpreise aufgrund der niedrigen Zinsen und der Nachfrage der Kapitalanleger gestiegen. Die Marktsituation wird sich jedoch verändern, sobald die Zinsen anziehen. Dann fallen auch Regulierungen wie Energievorschriften und die Mietpreisbremse stärker ins Gewicht."

DER WOHNUNGSNEUBAU IN HAMBURG – EINE SACHE DER PROJEKTENTWICKLER?

Projektentwickler leisten in den Städten einen großen Beitrag zum Wohnungsneubau. Aktuell stehen sie jedoch vor großen Herausforderungen. Eine Vielzahl von Anforderungen führen zu hohen Baukosten. Peter Jorzick, Geschäftsführender Gesellschafter von Hamburg Team und stellvertretender Vorsitzender des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (Landesverband Nord), fordert einen Anpassungsprozess, um mit „Weniger" ein „Mehr" für die Nutzerinnen und Nutzer zu entwickeln.

„Zunächst möchte ich der Stadt Hamburg für den guten Dialog und die konstruktive Zusammenarbeit danken. Der respektvolle Umgang, der in Hamburg miteinander gepflegt wird, bildet eine gute Voraussetzung, um gemeinsame Lösungen zu entwickeln.

Hamburg Team hat in den vergangenen Jahren viele Projekte realisiert. Entstanden sind beispielsweise funktional gemischte Quartiere mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den oberen Geschossen.

Auflagen müssen reduziert werden, damit Bauen wirtschaftlich bleibt

So wie die Nachfrage sind in den vergangenen Jahren jedoch auch die Anforderungen an das Bauen gestiegen. Eine Vielzahl von Gründen führt zu teuren Grundstücken und teurem Wohnen: viele Marktteilnehmer, eine Kapitalschwemme durch niedrige Zinsen sowie hohe Ansprüche an Ausstattung und Qualität. Hinzu kommen die gesetzlichen, technischen und energetischen Anforderungen, hohe Planungs- und Baukosten und lange Planrechtverfahren. Hamburg steckt momentan in einer kritischen Phase, in der verschiedene Ressorts hohe Ansprüche an das Bauen stellen. Beispiele sind mehr Grün und Dachbegrünung, mehr funktionale Mischung, preiswertere Gewerbeflächen, sozialer Ausgleich und preiswertes Eigentum.

Alle Auflagen konnten bislang durch die sinkenden Zinsen finanziert werden. Aber wenn sich die Situation auf dem Kapitalmarkt ändert, können die Mehrkosten in den Projekten nicht mehr erwirtschaftet werden. Aufgrund der hohen Grundstückspreise ist es schon heute schwer, einen Anteil von einem Drittel geförderten Wohnraum in die Gesamtrechnung einzukalkulieren. Es gelingt vor allem durch Querfinanzierung mit dem freien Wohnungssegment. Der frei finanzierte Bereich mit Mieten von 13 bis 14 Euro/m² ist heute nur vermarktbar, weil die Wohnungen immer kompakter werden. Durch Reduzierung der Quadratmeter wird versucht, die Kosten für die Mieterinnen und Mieter zu minimieren.

Zentrales Ziel: Familien durch bezahlbare Wohnungen in der Stadt halten

Gemeinsam mit der Politik muss daher überlegt werden, wie Kosten reduziert werden können. Es braucht Produkte, die der Markt auch bei steigenden Zinsen noch bezahlen kann und die zugleich dem Mittelstand preiswertes Wohnen ermöglichen. Für mein Unternehmen ist dies nicht die Acht-Euro-Miete, sondern eine, die bei zehn Euro liegt und sich, wie beim Staffelkonzept, über einen längeren Zeitraum von 15 Jahren steigert.

Nach einer eigenen Untersuchung vom Hamburg Team sind die Hauptzielgruppe für Neubaumieten in Höhe von zehn Euro Familien mit Kindern. Sie müssen zurzeit mehr als 28 Prozent des Monatseinkommens für die Miete ausgeben. Eine weitere Zielgruppe sind Einpersonenhaushalte, die zurzeit die höchste Mietbelastungsquote haben.

Die Frage ist, wie die Kosten reduziert werden können. Zwei Herangehensweisen sind dafür denkbar:
1. Gemeinsam mit der Freien und Hansestadt Hamburg als größter Grundeigentümerin Wohnungsbaugrundstücke finden, die bisher nicht als solche identifiziert sind.
2. Nötig ist ein zügiger und kooperativer Ansatz, um Planrecht zu schaffen und eine größere Anzahl von Grundstücken entwickeln zu können.

Den Vorwurf, die Bebauung in Hamburg sei zu dicht, teile ich nicht: Im Vergleich zu Wien oder Berlin bildet Hamburg in Bezug auf die Dichte das Schlusslicht. Wünschenswert ist eine Nachverdichtung mit Augenmaß. Projektentwickler haben viele Ideen für die Entwicklung von zusätzlicher Nutzung auf Grundstücken. Ein Beispiel ist die Etablierung von Stadtgrün an neuen Orten. Dazu gibt es viele spannende internationale Projekte, zum Beispiel in New York, Rotterdam und Mailand."

Diskussion im Plenum

Schwerpunkt der Diskussion war der hohe Bedarf an neuem bezahlbarem Wohnraum und die Frage nach den Mitteln und Standorten, um ihn zu realisieren. Innerstädtisch stünden kaum noch bezahlbare Grundstücke zur Verfügung, neue Stadtteile rücken in den Fokus. Für deren Entwicklung sei es erforderlich, dass beispielsweise für Familien kurze Wege zu Schulen und Kindergärten ermöglicht werden und die Erreichbarkeit der Innenstadt gewährleistet ist, z. B. durch Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs.

Diskutiert wurde auch der Zusammenhang zwischen Baukosten und Angebotspreisen. Nach Meinung von Dr. Reiner Braun hätten in der Marktwirtschaft Preise nichts mit Kosten zu tun. Der Preis richte sich nach der Nachfrage – die zuletzt u. a. aufgrund der niedrigen Zinsen groß gewesen sei. Seit einiger Zeit sei jedoch auch das Angebot an Wohnungen größer, so dass die Preise nicht mehr im gleichen Maße steigen würden.

PANEL 1
GRUNDSTÜCKSPOLITIK FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Eine aktive Grundstückspolitik ist die Basis für eine langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnen. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat sich im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen verpflichtet, jährlich Flächen für 2.000 Wohneinheiten im Zuge von Konzeptvergaben zur Verfügung zu stellen. Die Grundstücksvergabe bewegt sich dabei im Spannungsfeld zwischen Erlösen und sozialen Anforderungen.

Funktionsplan Sportplatzring Stellingen

Wie kann die Stadt in der Grundstückspolitik langfristig handlungsfähig bleiben und auch zukünftig ausreichend Flächen für den Wohnungsbau generieren und anbieten?
Welche Instrumente der Grundstücksvergabe sind besonders geeignet?

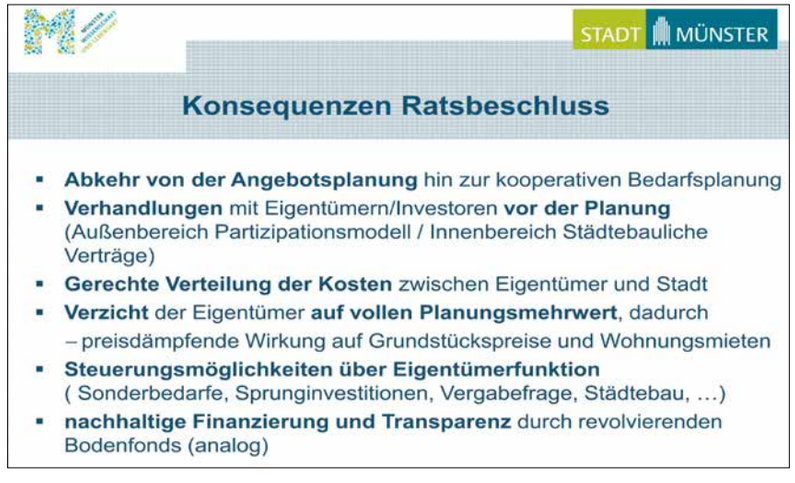
Matthias Peck, Stadt Münster, Dezernent für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit
Statements aus der ersten Reihe:
Thomas Schuster, Geschäftsführer Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)
Karen Pein, Geschäftsführerin IBA Hamburg GmbH

Matthias Peck berichtete über die aktuelle Wohnungssituation in Münster. Die rund 308.000 Einwohner zählende Stadt erwartet bis 2030 einen Zuwachs der Einwohnerzahl von rund zehn Prozent. Trotz Spitzenneubautätigkeit im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten ist Wohnraum nach wie vor knapp – die Mieten steigen ungebremst. Bestandsmieten liegen im Schnitt bei 7,50 Euro/m² mit einer derzeitigen vergleichsweise moderaten Steigerung von ca. 2,7 Prozent pro Jahr. Bei Neubau und Neuvermietung werden bis zu 15 Euro/m² aufgerufen. Innenstadtlagen sind nur mehr für Besserverdienende erschwinglich, Normalverdiener werden in die Außenbereiche abgedrängt. Um dem entgegenzuwirken, beschloss der Stadtrat 2013 unter Mitwirkung aller relevanten Akteure einstimmig das „Handlungskonzept Wohnen". Das Ziel: jährlich 2.000 baureife Wohneinheiten, davon 750 in der „ungesteuerten" Innenentwicklung, 1.250 im Innen- und Außenbereich aktiv zu entwickelnde – und davon mindestens 300 öffentlich geförderte Wohnungen.

Sozialgerechte Bodenordnung Münster: Kooperative Bedarfsplanung

Ein wesentlicher Baustein des „Handlungskonzepts Wohnen" ist das Modell der „Sozialgerechten Bodenordnung Münster" (SoBoMünster). Dessen Kernelemente sind:

- Im Außenbereich wird nur dort Baurecht geschaffen, wo mindestens 50 Prozent der Baugrundstücke im Eigentum der Stadt sind.
- Im Innenbereich werden Veränderungen und Anpassungen im Baurecht nur dann gewährt, wenn wohnungspolitische Ziele vertraglich gesichert sind.
- Auf städtischen Flächen werden bei Mehrfamilienhäusern (MFH) 60 Prozent der Wohnungen öffentlich gefördert. Für Einfamilienhaus-Grundstücke (EFH) gelten besondere Vergaberichtlinien. Bei privaten Grundstücken lautet die Zielvorgabe bei MFH im Innenbereich 30 Prozent öffentlich geförderter und 30 Prozent förderfähiger Wohnungsbau. Bei EFH im Innenbereich sollen 30 Prozent nach städtischen Vergaberichtlinien vergeben werden.



Grundstücke für MFH schreibt die Stadt Münster nicht zum Höchstgebot aus, sondern zum Verkehrswert mit städtischen Zielvorgaben. In der Regel erhält derjenige Bewerber den Zuschlag, der die niedrigste Startmiete ansetzt – und dabei die Qualitätsrichtlinien einhält. Herr Peck schränkte ein, dass der Mietpreis sich nicht rechtlich absichern lässt; Kontrolleure seien die Mieterinnen und Mieter. Für Einfamilienhausgrundstücke gewährt die Stadt Preisnachlässe in Abhängigkeit von Einkommen und Kinderfreibeträgen. Die Preise und Vermarktungsrichtlinien für alle städtischen Grundstücke innerhalb eines Baugebietes werden durch die politischen Gremien festgelegt. Die Vergabegrundsätze müssen fortlaufend überprüft und angepasst werden.

Herr Peck resümierte, dass die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in wachsenden Städten nicht allein dem Markt überlassen werden könne, sondern liegenschaftsstrategisch begleitet werden müsse. Klare Rahmenbedingungen, Transparenz und Gleichbehandlung seien dabei unverzichtbare Grundsätze. Das Konzept der Sozialgerechten Bodennutzung zeige in Münster bereits einen Positivtrend.

Hamburger Liegenschaftspolitik für bezahlbares Wohnen

Thomas Schuster berichtete über die Liegenschaftspolitik in Hamburg. Ein großer Erfolg sei das Hamburger Bündnis für das Wohnen. Stadt und Wohnungswirtschaft haben sich hier u. a. das Ziel gesetzt, die Voraussetzungen für 10.000 Wohneinheiten pro Jahr zu schaffen. Hiervon sollen 3.000 Wohnungen öffentlich gefördert sein. Um diese Ziele zu erreichen, hat sich die Stadt verpflichtet, jährlich Flächen für 2.000 Wohneinheiten zu veräußern. Außerdem wurde der „Vertrag für Hamburg" mit den Bezirken geschlossen, in dem auch zügige Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren vereinbart wurden.

Grundstücke für Geschosswohnungsbau verkauft die Stadt im Rahmen von Konzeptausschreibungen. Hier zählt der gebotene Preis 30 Prozent und das Konzept des Bieters 70 Prozent. Als Modellvorhaben hat die Stadt Hamburg aktuell eine so genannte „8-Euro-Ausschreibung" durchgeführt: Zwei Grundstücke wurden mit der Vorgabe vergeben, dass dort ohne Förderung kostengünstiger Wohnungsbau mit einer Nettokaltmiete von acht Euro pro Quadratmeter entsteht. In diesem Zusammenhang sieht Herr Schuster das Modell des Bietens auf eine Startmiete als ähnlich interessanten Ansatz. Mit Blick auf die langfristige Bereitstellung preiswerter Grundstücke plädierte er für eine städtische Ankaufspolitik, die interessante Grundstücke generiere. Hamburg müsse Wege finden, an Grundstücke zu gelangen, die bislang nicht im Fokus stehen.

Karen Pein erläuterte, dass die IBA Hamburg GmbH in städtischen Teilbereichen Wohngrundstücke in Kooperation mit dem LIG vermarkte. Die IBA hat eine erste 8-Euro-Ausschreibung platziert, deren Ergebnis noch aussteht. Münsters Ansatz des „Wettbewerbs nach unten" in Bezug auf die Startmieten hielt Frau Pein als Versuchsmodell für Hamburg vorstellbar. Sie stellte jedoch in Frage, ob sich Mieten tatsächlich nicht kaufvertraglich absichern ließen – z. B. über Stichproben und Vertragsstrafen. Hamburg nutze das Instrument der Strafen in städtebaulichen Verträgen bereits souverän und konsequent.

Frau Pein lobte auch den Ansatz des revolvierenden Bodenfonds in Münster. Dieser biete Unabhängigkeit vom städtischen Haushalt bei der Entwicklung von Wohnungsbaugrundstücken. Die Option des Erbbaurechts gegenüber Grundstücksverkäufen könne sinnvoll sein und interessant werden, sobald das Zinsniveau steige. Sie regte an, bei einer Überarbeitung der 8-Euro-Ausschreibung die Bindungsfrist von derzeit fünf Jahren angemessen zu verlängern – unter Berücksichtigung der Auswirkung auf den Bodenpreis.

Bestandshalter in Innenbereichen mobilisieren

In der anschließenden Diskussion galt ein besonderes Interesse der Entwicklung städtischer Innenbereiche. Innenverdichtung bedeute in Hamburg vor allem, private Eigentümer zu mobilisieren. Es wurde vorgeschlagen, speziell für bislang sehr dünn bebaute Privatflächen eine gänzlich neue Politik zu entwerfen und entlang der Magistralen Baurecht „auf Vorrat" zu schaffen. Wichtig sei aber auch, die Halter großer Bestände zu unterstützen und Privatinvestoren dazu zu motivieren, preisgünstig und bezahlbar zu bauen.

Herr Peck plädierte für nachvollziehbare Auswahl- bzw. Ausweisungskriterien für die Entwicklung von Baugrundstücken (z. B. ÖPNV-Anbindung, Fahrrad-Routen, kein Eingriff in die Grünstruktur etc.), um in der Bevölkerung größtmögliche Akzeptanz für städtische Neubauvorhaben zu schaffen. Auch Themen wie Dichte und Höhe der Bebauung in der Stadt oder neue Wohnformen sollten in einem breiten gesellschaftlichen Dialog erörtert werden.

Auflagen für Investoren im Rahmen halten

Der Münsteraner Planungsansatz, vom gewünschten Ergebnis her zu denken, wurde von allen Anwesenden befürwortet. Die Auflagen für Bieter bei Ausschreibungen müssten jedoch im Rahmen gehalten werden, um ausreichend Spielraum für die Konzeptentwicklung zu lassen. Vertreter der Stadt berichteten, dass LIG und Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen aktuell gemeinsam mit den Bezirken und den Partnern aus der Wohnungswirtschaft die Konzeptausschreibungen weiter entwickeln, damit Investoren künftig mehr Flexibilität haben.

PANEL 2
BEZAHLBARES WOHNEN UND BAUKOSTEN

Baukosten sind eine zentrale Stellschraube für bezahlbares Wohnen. Modellvorhaben zeigen, dass kostenoptimiertes Bauen unter gegenwärtigen Marktbedingungen möglich ist. Um diese Potenziale zu nutzen, müssen Stadt, Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft in ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereichen Verantwortung für Kosten übernehmen.

Bauprojekt einer Baugemeinschaft in der Jenfelder Au

Welchen Beitrag kann die Reduzierung von Planungs- und Baukosten für bezahlbares Wohnen leisten? Welche sind die zentralen Stellschrauben? Gibt es Handlungsansätze für die Reduktion von Planungs- und Baukosten?

Dietmar Walberg, Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.
Annina Semmelhaack, Wohnungsbaugesellschaft Semmelhaack mbH
Statements aus der ersten Reihe:
Hans Gabányi, Amtsleiter in der Behörde für Umwelt und Energie
Dr. Thomas Krebs, Geschäftsführer SAGA Unternehmensgruppe

Im Auftrag der BSW erarbeitet die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. (ARGE) ein Gutachten zu den Baukosten in Hamburg. Dessen Zwischenergebnisse stellte **Dietmar Walberg** vor. Um die aktuellen Baukosten in Hamburg und vergleichbaren Regionen bundesweit zu ermitteln, schickte die ARGE einen umfassenden Fragebogen an Wohnungsunternehmen, Baugenossenschaften und Immobilienunternehmen sowie Projektentwickler, Bauunternehmer, Architekten und Planer. Mit äußerst positiver Resonanz: Bis Ende März wurden Daten von 169 Projekten übersandt, diese umfassen rund 8.500 Wohneinheiten bzw. 1,6 Mrd. Euro Baukosten. Es ist damit die bislang umfangreichste Erhebung dieser Art. Die erhobenen Daten gleicht die ARGE mit Referenzdaten von rund 15.000 Wohneinheiten aus dem eigenen Archiv ab. Sie werden anschließend in einem mehrstufigen Analyseverfahren ausgewertet.

Unauffällige Bau-Grundkosten, viele projektspezifische Besonderheiten

Als erstes Ergebnis stellte Herr Walberg fest, dass das Kostenniveau der Grundkosten in Hamburg unauffällig sei. Bemerkenswert – aber durchaus großstadttypisch – ist die hohe Anzahl projektspezifischer Besonderheiten. Darunter fallen fremdinduzierte Sachzwänge, eigene Qualitätsentscheidungen des Bauherrn und grundstücksbezogene Standortfaktoren wie z. B. erforderlicher Bodenaustausch, anspruchsvolle Baustellenlogistik, Lärmschutzmaßnahmen und Standards der Barrierefreiheit. Zudem sind bei Hamburger Bauvorhaben teils deutlich überdurchschnittliche Grundstückskosten festzustellen. Herr Walberg betonte, dass das Gutachten erst im Herbst 2017 vorliegen wird und die Ergebnisse dann in geeigneter Form veröffentlicht werden.

Planung optimieren, Ausführende frühzeitig einbinden

Annina Semmelhaack von der Wohnungsbaugesellschaft Semmelhaack mbH stellte ein Beispiel für kostengünstiges Bauen in der Metropolregion Hamburg vor: das Generationenquartier Henry-Dunant-Ring in Elmshorn. Das 2015 fertiggestellte Inklusionsprojekt umfasst 207 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 17 Reihenhäuser. 40 Prozent der Wohneinheiten sind öffentlich gefördert mit einer Miete von 5,50 Euro/m² – im frei finanzierten Bereich beträgt der Mietpreis bis zu zehn Euro/m². Das Bauvorhaben leistet mit seinem Energiestandard nach KfW 55 einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz. Platz für Menschen mit besonderem Bedarf bietet das Kernhaus des Quartiers. Semmelhaack hat ein individuelles Nutzungskonzept entwickelt, vor Ort einen Quartiersmanager eingesetzt und ein Spektrum von Dienstleistungs- und Freizeitangeboten bereitgestellt.

Für kostengünstiges Bauen setzt das Unternehmen vor allem auf Gebäudetypen für den eigenen Bestand. Beim Bau von jährlich rund 1.500 Wohnungen nutzt die Gesellschaft Skaleneffekte. Planungsabläufe evaluiert und optimiert sie fortlaufend, z. B. werden effektive Grundrisse entwickelt und mit der ARGE abgestimmt. Semmelhaack achtet zudem auf kurze Bauzeiten – für das Beispielprojekt rund elf Monate vom ersten Spatenstich bis zur Vollvermietung – und auf das frühzeitige Einbinden der ausführenden Gewerke. Da das Unternehmen seine Aktivitäten vorwiegend auf das Umland konzentriert, rechnet es mit kürzeren Baugenehmigungsfristen als in Hamburg.

Serieller Wohnungsbau als Chance für Hamburg

Kostengünstiges Bauen ist ein zentrales Ziel der SAGA. Hierzu setzt das städtische Wohnungsunternehmen u. a. auf schnelles und serielles Bauen – und zwar qualitativ hochwertig in Architektur und Ausführung, jenseits von Plattenbau und Großwohnsiedlung. Eine große Chance sieht **Dr. Thomas Krebs** im frei finanzierten Wohnungsbau unter zehn Euro, den es so zurzeit in Hamburg nicht gebe. Dies sei ein Weg besonders für so genannte B-Lagen wie Hamm oder Horn und ein Muss in der Stadterweiterung, weil besonders am Stadtrand bezahlbare Mieten gebraucht werden.

Aktuell verfolgt die SAGA verschiedene Ansätze zum seriellen Bauen: Erfolgreich realisiert wurde die Duplizierung von im Rahmen von Wettbewerben generierten Gebäuden an anderen Standorten. In einer zweiten Stufe soll ein „Baukastensystem" für ein „SAGA-Systemhaus" in unterschiedlichen städtebaulichen Figuren und Gestaltungselementen (z. B. Fassaden, Dächer) entwickelt werden. Parallel will die SAGA im Rahmen eines Wettbewerbs in Abstimmung mit der Architektenkammer ein Modellhaus für kostengünstiges Bauen entwickeln.

Das Ziel sei, die Gebäudetypen einmal genehmigen zu lassen und an verschiedenen Standorten zu errichten. So könnten Genehmigungsverfahren drastisch verkürzt werden. Seine Vision: Nach Auswahl der städtebaulichen Figur könnte eine Genehmigungskonferenz innerhalb weniger Tage das Vorhaben verabschieden. Herr Dr. Krebs appelliert, dass serielles Bauen in Hamburg als Chance ergriffen werden sollte.

Baukostenstudie als wichtige Basis für Zukunftsdiskussion in Hamburg

Hans Gabányi begrüßte die vorgestellte Baukostenstudie, da sie eine wichtige Grundlage einer sachlichen Auseinandersetzung über Kostentreiber sein werde. Ein wichtiges Thema der Auseinandersetzung werden nach seiner Einschätzung die Kosten energetischer Standards. Insbesondere, da die Bundesregierung mit der Gebäudeeffizienz-Strategie ein anspruchsvolles Ziel ausgegeben hat. Das Ziel sei ein klimaneutraler Gebäudebestand. Dafür habe Ministerin Dr. Hendricks die Bau- und Wohnungswirtschaft stärker belastet als bisher. Der städtische Klimaplan entspricht diesen Zielen.

Vielzahl unterschiedlicher Faktoren beeinflusst Baukosten

In der Diskussion wurde deutlich, dass es nicht den einen herausragenden Baukostentreiber gibt. Jede Qualität eines Bauvorhabens – von Barrierefreiheit über Energieeffizienz bis zu Lärmschutz – wirkt sich auf die Kosten aus. In der Regel werden aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen in Bezug auf Lage, Grundstückspreis und Auflagen individuelle Objekte gebaut. Hier sind Referenz- oder Typenbauten nicht anwendbar. Eine Systembauweise kommt nach Meinung einiger Teilnehmer daher nur in Gebieten mit mindestens 200 bis 300 Wohneinheiten zum Tragen, also z. B. in Stadterweiterungsgebieten bzw. großer Quartiersentwicklung.

Qualität bei seriellem Bauen sichern

Hinsichtlich des seriellen Bauens sollten bewährte Typen weiterentwickelt und standardisierte Formen von hoher Qualität etabliert werden – so wie es die SAGA beabsichtigt. Kritisch angemerkt wurde, dass beim „Kopieren in Serie" ein besonderes Augenmerk auf hochwertige Außenräume gelegt werden muss. Um monotoner Gestaltung entgegenzuwirken, setzt Hamburg bei großen Projekten immer auf eine Mischung unterschiedlicher Bauherren. So kann Abwechslung auf Anbieterseite gewährleistet werden – und damit eine Kombination von seriellen und konventionellen Bauten. Ein Genossenschaftsvertreter betonte, dass – bei allen Chancen – das serielle Bauen nicht die wichtigste oder einzige Stellschraube für kostengünstiges Bauen sei.

Auch das Thema des „Verdichtens in der Höhe" wurde angerissen: Wo höher gebaut wird, kann mehr Wohnfläche entstehen, so dass die anteiligen Grundstückskosten pro Quadratmeter Wohnfläche verringert werden. Zu bedenken bleiben dabei aber Verschattungseffekte und Abstandsflächen.

Verkürzte Genehmigungszeiten wurden begrüßt, warfen aber die Frage nach dem Verbleib der Bürgerbeteiligung auf. Mehrere Teilnehmer propagierten den intensiven Dialog mit der Kommunalpolitik in der Vorbereitung und Planung von Bauvorhaben – um Überraschungen in der Ausführung zu vermeiden. Auch die Prozessqualität könne zur Kostensenkung beitragen.

PANEL 3
BESTANDSPOLITIK: WOHNUNGSPOLITIK FÜR ALLE

Eine Stadt für Alle bedeutet ein bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnen für alle Hamburger Haushalte. Ein wichtiger Garant für günstige Wohnungen und stabile Quartiere sind die Wohnungsbestände der SAGA und der Genossenschaften. Besonderes Augenmerk gilt den Menschen, die es aufgrund ihrer Lebenssituation besonders schwer am Wohnungsmarkt haben.

Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern in Neuallermöhe

Welche Anforderungen und Erwartungen haben unterschiedliche Bewohnerinnen und Bewohner an ihre Wohnung und an ihr Quartier? Wie können die soziale Mischung unterschiedlicher Zielgruppen im Quartier gefördert und stabile Nachbarschaften hergestellt oder erhalten werden? Wie können Stadt und Wohnungswirtschaft den Sorgen der Bewohner vor Verdrängung und Gentrifizierung begegnen?

Ulrike Jensen, Prokuristin SAGA Unternehmensgruppe
Hanne Stiefvater, Vorstandsmitglied Evangelische Stiftung Alsterdorf
Statement aus der ersten Reihe: **Siegmund Chychla,** Vorstandsvorsitzender Mieterverein zu Hamburg

Ulrike Jensen berichtete, wie der Kooperationsvertrag zwischen Hamburg und der SAGA Unternehmensgruppe zu einer in allen Bereichen lebenswerten Stadt beitragen kann. Die SAGA unterhält derzeit in 131 Hamburger Wohngebieten insgesamt 131.500 Wohnungen, darunter 31.700 öffentlich geförderte mit unterschiedlichen Bindungsfristen. Mit dem Kooperationsvertrag sichert die SAGA eine feste jährliche Versorgungsleistung unabhängig vom Auslaufen der Bindungen zu. Mindestens 3.000 Wohnungen müssen jährlich an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden, davon 2.000 Wohnungen an Menschen, die es besonders schwer haben, Zugang zum Wohnungsmarkt zu bekommen. 2016 lagen die SAGA-Vermietungen deutlich über dieser Quote. Da die SAGA aufgrund des Kooperationsvertrags ihre Wohnungen flexibel belegen kann, erreicht sie eine gute Quartiersdurchmischung.

Kooperationsverträge sichern Wohnraumversorgung und durchmischte Quartiere

Für die Umsetzung des SAGA-Projekts Lebendige Nachbarschaften (LeNa) ist der Kooperationsvertrag eine wichtige Voraussetzung. Der Grundsatz von LeNa lautet: Alle Menschen sollen und

dürfen selbstbestimmt im Quartier leben. LeNa richtet sich vor allem an Ältere und Menschen mit Behinderung und bietet ein kostenloses Betreuungskonzept. Dabei greift LeNa auf Bestands- und Neubauten zurück. Der Kooperationsvertrag ermöglicht dabei, Menschen mit und ohne Berechtigungsschein in diesem Projekt unterzubringen.

Rungehaus als Mittelpunkt für das Projekt LeNa in Barmbek-Nord

Best Practice: Inklusives Zusammenleben in der Mitte Altona

Am Beispiel der Mitte Altona stellte **Hanne Stiefvater** das sozialräumliche Engagement der Stiftung Alsterdorf vor. Die Stiftung Alsterdorf, mittlerweile in 50 Stadtteilen vertreten, hat mit Q8 ein Programm für ein besseres inklusives Zusammenleben entwickelt. Das Ziel sind Quartiere, die für alle Menschen lebenswert sind. Zum Beispiel komme Barrierefreiheit nicht nur Menschen mit Behinderung zugute, sondern auch Älteren oder Haushalten mit Kindern.

Auch für das Projekt Mitte Altona ist die Inklusion eines der übergeordneten Ziele. Das von der Quartiersentwicklerin initiierte Forum „Eine Mitte für Alle" hat von Beginn an die Anforderungen der Inklusion an das neue Quartier Mitte Altona mitgedacht. Vertreter aus Zivilgesellschaft, Politik, Verwaltung und Eigentümern haben im Forum 30 inklusive Ziele für den Stadtteil entworfen. In der Folge wurde das Thema 2014 in einem städtebaulichen Vertrag zur Mitte Altona verankert. Schließlich wurde das Forum als Grundlage für künftige inklusive Stadtentwicklung in das Hamburger Regierungsprogramm 2015 – 2020 aufgenommen und 2016 als Best-Practice-Projekt durch die Vereinten Nationen gewürdigt.

Frau Stiefvater verdeutlichte den intermediären Charakter von Q8 am Bespiel des Entstehens eines innovativen Fußwege-Leitsystems. Ein weiteres Beispiel fokussierte auf die inklusive Ökonomie: In der Fahrradwerkstatt *alsterspeiche* werden Menschen mit Behinderung quartiersnah angestellt. Um die positiven Erfahrungen aus Q8 in der Mitte Altona zu nutzen, wird ein Kompetenzteam die Entwicklung des Holsten-Quartiers in Richtung eines neuen inklusiven Quartiers begleiten.

Unterschiedlichen Bewohneransprüchen gerecht werden

Siegmund Chychla lobte die Arbeit der SAGA und der Stiftung Alsterdorf. Für immer mehr ältere Menschen seien Projekte wie LeNa oder Q8 sehr wichtig, um in ihren Quartieren bleiben zu können. Die Anforderungen von Mietern an ihr Quartier unterschieden sich je nach Alter und Lebenssituation: Für Jüngere stehe oftmals das Interesse am Lifestyle im Vordergrund; bei größeren Haushalten bestehe eher die Bereitschaft, in weniger zentrale Stadtteile zu ziehen. Mit Blick auf die Großsiedlungen der 1950er und 1960er Jahre wie Steilshoop bedauerte Herr Chychla, die meisten Kritiker würden diese nur aus der Ferne kennen. Steilshoop beispielsweise habe durch intensive Quartiersarbeit das Miteinander der Nachbarschaften optimieren können.

Beim Thema Zuwanderung komme es vor allem auf eine gute Durchmischung der Quartiere an, so Siegmund Chychla: Die über 50.000 Zuwanderer und Geflüchteten in Hamburg sollten sinnvoll auf das Stadtgebiet verteilt werden. Es bestehe keine Gefahr der Gentrifizierung, wenn die Stadt ausreichend bezahlbaren Wohnraum schaffe. Insofern hoffte er, dass mehr als die angestrebten

10.000 Wohnungen jährlich neu gebaut werden.

Quartiersdurchmischung aktiv steuern

Einhellig befürworteten die Anwesenden die Kooperationsverträge zwischen der Stadt und der SAGA bzw. den Wohnungsgenossenschaften: Diese sollten ausgebaut werden und möglichst auch auf die private Wohnungswirtschaft angewendet werden. Generell wäre ein stärkeres Interesse der privaten Wohnungswirtschaft für Quartiersentwicklung und stabile Nachbarschaften wünschenswert. Immerhin befinden sich zwei Drittel der Hamburger Wohnungen in privatem Eigentum.

Eine Durchmischung, wie von Herrn Chychla angeregt, hielten viele für wichtig. Sie erfordert direkten Kontakt mit den Bewohnern und Quartiersarbeit vor Ort. Vorteilhaft könnte sein, bereits beim Bezug von Neubauten eine Durchmischung anzustreben. Nachbarschaften sollten als wichtige Sozialgefüge gefördert werden. Ein gutes Beispiel für die Umsetzung nachbarschaftlicher Angebote hat die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter (BGFG): Rund 180 Ehrenamtliche organisieren täglich Veranstaltungen für das gesamte Quartier. Ein Vertreter des Hamburger Sportbundes bedauerte den Mangel an Sporthallen bzw. kleinen Einheiten für nachbarschaftliche Aktivitäten – weil vor allem Sport ein wichtiges Instrument für die Nachbarschaftsbildung sei.

Zur Finanzierung sozialräumlicher Angebote entstand im Panel die Idee, auf Gebietsebene gemeinsame Töpfe zu bilden und damit vor Ort z. B. Pflegedienste zu finanzieren. Ein Vertreter der BGFG berichtete, dass sie Senioren- und Jugendberatung über Stiftungsmittel finanziert; die BGFG will verstärkt mit der Stadt zusammenarbeiten und umfassende Fördermöglichkeiten nutzen. Denkbar sei auch ein Modell ähnlich der Business Improvement Districts, bei dem sich alle Eigentümer aktiv an der Quartiersentwicklung beteiligen.

Potenziale in Hamburg erkennen und Mieterhöhungen drosseln

Quartiere der 1950er und 1960er Jahre stehen vor dem Problem des demografischen Wandels: Hier könnte ein großes Potenzial entstehen, da viele ältere Menschen in zu großen Wohnungen wohnten. Für den Umzug in eine kleinere Wohnung sind jedoch für viele von ihnen die Umzugskosten sowie höhere Mieten ein Hemmnis – hier könnten ein Gesprächsprozess bzw. finanzielle Förderung helfen.

Zur Bezahlbarkeit der Mieten führten die Teilnehmer mehrere bestehende Instrumente an: u. a. Wohngeld, städtische Wohnungsbauförderung sowie die von Hamburg erlassenen Verordnungen zu Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Kündigungsschutz. Zum bezahlbaren Wohnen gehört aus Sicht des Plenums zudem immer eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einig war das Panel darin, dass der inklusive Gedanke gestärkt werden muss und man verletzliche Gruppen nicht aus dem Blick verlieren darf.

PANEL 4
FÖRDERPOLITIK UND ANDERE MODELLE FÜR BEZAHLBARES WOHNEN

Geförderter Wohnungsbau in der ganzen Stadt ist ein zentraler Baustein für bezahlbares Wohnen in Hamburg. Investoren nutzen die umfangreichen Förderangebote für Projekte im Neubau und im Bestand. Neben der öffentlichen Förderung eröffnen aber auch innovative Ansätze und neue Konzepte im Wohnungsbau viele Chancen, attraktiven und lebenswerten Wohnraum bezahlbar zu gestalten.

Geförderte Wohnungen und Baugemeinschaften in der Kleinen Bergstraße in Altona

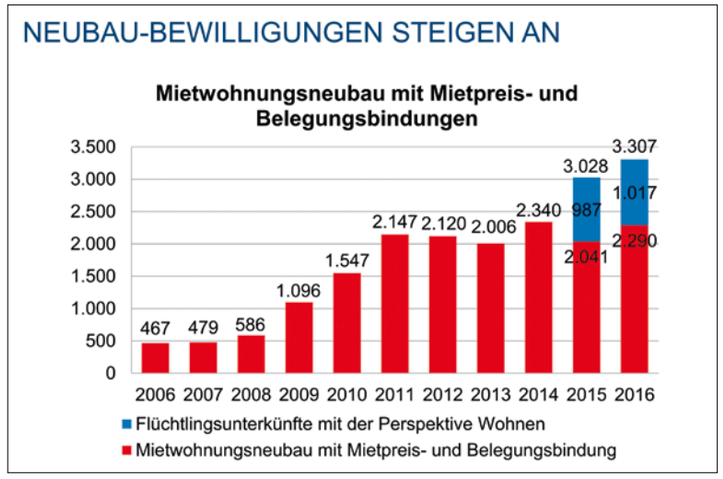
Wie kann der Bestand an günstigen Wohnungen langfristig gesichert werden? Was leistet die Wohnraumförderung und was muss verbessert werden? Welche alternativen Ansätze jenseits der Wohnraumförderung gibt es, um günstige Mieten zu gewährleisten?

Dr. Heike Opitz, Abteilungsleiterin Wohnen, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Karin Loosen, Präsidentin der Architektenkammer Hamburg
Statement aus der ersten Reihe: **Jana Kilian,** Vorstand HANSA Baugenossenschaft eG

Dr. Heike Opitz stellte die Hamburger Wohnraumförderung vor. Der geförderte Wohnungsbau sei ein unverzichtbarer Baustein für bezahlbaren Wohnraum – von dem es in Hamburg noch immer zu wenig gebe. Geförderter Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindung findet über das gesamte Stadtgebiet verteilt statt, auch in guten Lagen. Vor allem für Menschen mit kleineren und mittleren Einkommen ist die Wohnraumförderung konzipiert. Angesichts einer Vielzahl auslaufender älterer Bindungen wurde in Hamburg seit 2011 der Neubau von Sozialwohnungen deutlich aufgestockt, so dass seitdem jedes Jahr Förderungen im Mietwohnungsneubau für über 2.000 Wohnungen gewährt werden konnten.

Förderung steigern und neue Konzepte für bezahlbares Wohnen entwickeln

Die Hamburger Wohnraumförderung wird von unterschiedlichen Investorengruppen in Anspruch genommen. Die Förderung gewährleistet durch verschiedene Förderbausteine, dass auch mit den vorgegebenen Obergrenzen für die Fördermieten die Wirtschaftlichkeit während der gesamten Bindungszeit gegeben ist. Seit 2017 fördert Hamburg statt bisher 2.000 künftig 3.000 Neubau-Mietwohnungen pro Jahr.



Der soziale Wohnungsbau, zusammen mit den weiteren Beständen der SAGA Unternehmensgruppe und der Genossenschaften, wirkt sich preisdämpfend auf den Mietwohnungsmarkt aus. Da die bestehenden Modelle dennoch nicht ausreichen, müssen neben der Wohnraumförderung kooperativ neue Konzepte für bezahlbares Wohnen entwickelt werden, auch mit innovativen Standards und neuen Nutzungskonzepten. Aktuell laufen zwei Pilotvorhaben, die die Auswirkungen einer städtischen Ausschreibung mit vorgegebener Miete von acht Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf die Qualitätsstandards und die Baukosten untersuchen.

Diskurs für bezahlbaren Wohnraum jenseits der städtischen Förderung

Hamburg ist mit seinem Förderprogramm, Bindungsfristen, Konzeptausschreibungen und der Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden erfolgreich. In den letzten Jahren wurden Anteile von Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende (WA-gebundene Wohnungen) in Konzeptausschreibungen festgelegt und es wurde ein spezielles Programm für kleine Objekte mit 100 Prozent Wohnungen für vordringlich Wohnungssuchende eingeführt. Frau Dr. Opitz zufolge müsse jedoch weiterhin kooperativ ermittelt werden, wie vordringlich Wohnungssuchende besser versorgt werden können und welche Voraussetzungen die Wohnungswirtschaft dafür benötige. Es müsse auch überlegt werden, wie längere Bindungsfristen von z. B. 30 Jahren erreicht werden und wie diese für die Wohnungswirtschaft interessant sein können.

Frau Dr. Opitz plädierte für eine engagierte gemeinsame Diskussion, wie auch jenseits der normalen Wohnraumförderung durch reduzierte Bau- und Finanzierungskosten bezahlbarer Wohnraum entstehen kann.

Zehn planerische Ansätze für bezahlbares Wohnen

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ist aus Sicht von **Karin Loosen** der gesamte Planungsprozess von Leistungsphase 0 bis zum fertigen Produkt zu betrachten. Einsparungen sollten für Innovationen genutzt werden. Frau Loosen präsentierte zehn Ansätze für bezahlbares Wohnen aus Planersicht:

1. Kompakter Städtebau, 2. frühzeitigere Planungssicherheit, 3. Grundstücke: Konzept vor Preis und Innen- vor Außenentwicklung, 4. Planung: Vereinfachung, Optimierung und Qualifizierung, Wiederholung, 5. Konstruktion: Keep it simple!, 6. Ausführung: Planen und Bauen trennen, 7. Digitalisierung für Kommunikation und integrierte Planung, 8. Förderung bestandshaltender Investoren, 9. „Social Design“, 10. Wettbewerbe als Innovationsmotor.

Förderung von Bestand und Neubau gleichrangig

Jana Kilian stellte zunächst die HANSA Baugenossenschaft eG mit ihrem Wohnungsbestand in Billstedt, Hamm, Horn und Hamburg-Nord vor. Die HANSA unterhält 2.500 öffentlich geförderte

Wohnungen – rund 26 Prozent des eigenen Bestandes. Sie unterstrich die Gleichwertigkeit von Bestands- und Neubauförderung und betonte die Notwendigkeit, immer wieder neue Quartiere zu entwickeln. Wo innovatives Wohnen entstehen solle, brauche man mehr Förderung für wohnerleichterndes Gewerbe.

Wenn öffentliche Förderung genutzt wird, seien durchaus bezahlbare Mieten generierbar und ein guter Wohnungsstandard erreichbar. Eine erhebliche Verlängerung der öffentlichen Förderung sah Frau Kilian eher kritisch. Bindungen von 20 bis 25 Jahren hält sie jedoch für denkbar. Alternativ spricht sie sich bei einer Bindungslänge von 15 Jahren für eine freiwillige weitere Bindungszeit von nochmals 15 Jahren aus.

Einsparpotenziale bei Gebäuden und Grundstückspreisen

Frau Kilian erklärte, dass Einsparpotenziale nicht nur die Gebäude selbst böten – vor allem die (städtischen) Grundstückspreise müssten im Rahmen bleiben. Mit Blick auf die 8-Euro-Ausschreibungen stellte sie in Frage, ob die Höhe der Anfangsmiete richtig gewählt wurde – oder ob nicht eine andere Miethöhe, z. B. zehn Euro pro Quadratmeter nettokalt, sinnvoller sein könnte: Die Mieten im öffentlich geförderten Wohnungsneubau lägen aktuell bei 6,40 Euro im 1. bzw. 8,50 Euro im 2. Förderweg. Die Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau würden dagegen erst ab ca. 13 Euro beginnen. Dazwischen bestehe eine deutliche Angebotslücke.

Hamburger Förderung: Details im Dialog verbessern

In der Panel-Diskussion wurde vor dem Hintergrund teils lebenslanger Mieterhöhungen die Entwicklung eines neuen Segmentes vorgeschlagen, das jungen Familien einen geförderten Einstieg ins Eigentum ermöglicht, z. B. nach dem Vorbild von Baugemeinschaften als selbstnutzende Eigentümer oder als Genossenschaft.

Insgesamt wurde die Hamburger Förderung gelobt. In der Panel-Diskussion fand der Ansatz breite Zustimmung, große Bestandshalter stärker zu unterstützen. Ein Vorschlag war, Wohnungsbaugenossenschaften ganz ohne Auflagen zu fördern.

Eine weitere Idee war, die Kostenoptimierung selbst zum Fördergegenstand zu machen – Innovationen würden zur Einsparung späterer Förderung führen. Aus dem Panel kam auch der Vorschlag, stärker als bisher neue bzw. bislang nicht beachtete Qualitäten zu fördern, z. B. kompakte Wohnungen oder gemeinschaftlich nutzbare Räume und die Betrachtung „Euro pro Quadratmeter" hinter sich zu lassen. Ein Behördenvertreter wies darauf hin, dass es bereits zahlreiche Förderbausteine für innovatives Bauen gebe, z. B. Holzbau, kompakte Wohnungen, Nachhaltigkeit oder bei Zielgruppen mit entsprechendem Bedarf auch für Gemeinschaftsräume. Konsens herrschte darüber, dass die gute Hamburger Förderlandschaft im Detail optimiert werden kann – dazu sollten alle Beteiligten im Gespräch bleiben.

BEZAHLBARES WOHNEN IN HAMBURG: SCHLUSSFOLGERUNGEN UND NÄCHSTE SCHRITTE

Abschlussdiskussion mit
Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt
Staatsrat Matthias Kock
Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger, HafenCity Universität (Beobachter Panel 1)
Arne Dornquast, Bezirksamtsleiter Bergedorf (Beobachter Panel 2)
Karin Schmalriede, Geschäftsführender Vorstand Lawaetz-Stiftung (Beobachterin Panel 3)
Michael Wulf, Vorstand Bauverein der Elbgemeinden eG (Beobachter Panel 4)

Ziel der Konferenz war es, verschiedene Ansätze für bezahlbares Wohnen in Hamburg mit den am Wohnungsbau Beteiligten zu diskutieren. Die vier Panels entsprachen der Bandbreite der verschiedenen Lösungsansätze. Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer zeigten sich dem Ziel „bezahlbares Wohnen" verpflichtet und vereinbarten, den erfolgreichen kooperativen Ansatz in der Wohnungspolitik weiter fortzusetzen. In der Abschlussdiskussion berichtete aus jedem Panel eine Beobachterin bzw. ein Beobachter über die jeweiligen Inhalte und Diskussionen und ergänzte den Beitrag mit eigenen Einschätzungen.

Aktive Grundstückspolitik als Basis für bezahlbares Wohnen – Panel 1

Prof. Thomas Krüger berichtete über die Sozialgerechte Bodennutzung in Münster. So werden in Münster im Außenbereich nur Grundstücke entwickelt, die vorab zu 50 Prozent an die Stadt abgetreten wurden. Interessant sei außerdem ein Verfahren der Grundstücksvergabe, wonach der Bieter mit der geringsten Anfangsmiete den Zuschlag für das Grundstück erhält. Im Panel sei intensiv über eine mögliche Übertragbarkeit auf Hamburg und über die Hamburgische Grundstückspolitik diskutiert worden. Herr Krüger regte an, wie in Münster die Erträge aus Grundstücksverkäufen für eine nachhaltige Grundstückspolitik einzusetzen („revolvierender Fonds").

Ein weiterer Diskussionsschwerpunkt seien Ansätze zur Mobilisierung privater Eigentümer gewesen. Ein Entwicklungspotenzial von ca. 70.000 Wohnungen liegt im Besitz von privaten Eigentümern. Um Entwicklungen – beispielsweise entlang der Magistralen – zu ermöglichen, müsse das Planrecht angepasst werden. Herr Prof. Krüger regte zudem an, sich mit dem Thema Grundsteuer zu befassen.

Staatsrat Matthias Kock verwies auf Konzeptausschreibungen als erfolgreiches Element der Hamburger Grundstückspolitik. Die Stadt habe sich bereits mit den Bündnispartnern auf den Weg gemacht, um die Verfahren künftig schlanker und gleichzeitig flexibler zu machen. Gemeinsam mit privaten Investoren und Eigentümern will die Stadt den Wohnungsbau vorantreiben. Gleichzeitig wolle die Stadt die Niedrigzinsphase nutzen, um den städtischen Einfluss auf Wohnungsbestände auszuweiten, beispielsweise die Bindungsfristen zu verlängern.

Kostenoptimiertes Bauen ist in Hamburg möglich – Panel 2

Arne Dornquast fasste die ersten Ergebnisse des Baukostengutachtens im Auftrag der BSW zusammen. Hiernach liegen die Baukosten in Hamburg im normalen Bereich für eine Großstadt. Überdurchschnittlich hoch seien die Grundstückspreise und die Summe projektbezogener Einzelanforderungen. Serielles Bauen, also die Wiederholung von qualitativ hochwertigen Baukörpern, könne zu einer Kostenreduzierung führen. In der Diskussion habe er jedoch die Sorge um verminderte Qualität beim seriellen Bauen wahrgenommen.

Nach Einschätzung von Herrn Dornquast gibt es bereits eine hohe Kostenaufmerksamkeit bei allen Verfahrensbeteiligten (vom Städtebau bis zur sanitären Ausstattung). Als Bezirksamtsleiter betonte er, dass auch in Hamburg schnelle Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren möglich seien. Voraussetzung sei, dass die Rahmenbedingungen klar sind und die Investoren frühzeitig auf die Bezirke zukommen. Förderlich sei auch ein frühzeitiges Einbeziehen der Kommunalpolitik.

Senatorin Dr. Stapelfeldt betonte die Bedeutung des Themas Baukosten. Es sei wichtig, dass alle am Wohnungsbau Beteiligten – also Investoren, aber auch Behörden, Politik und soziale Träger – ihr Bewusstsein für die Kostenrelevanz von Entscheidungen schärfen. Das Gutachten der ARGE werde im Herbst 2017 veröffentlicht und solle dazu beitragen, die Debatte über mögliche Kostentreiber zu versachlichen. Vorher sollte nicht spekuliert werden. Wichtig sei zudem, die Vorbehalte gegenüber dem seriellen Bauen abzubauen.

Bestandspolitik und gute Nachbarschaften aktiv unterstützen – Panel 3

Karin Schmalriede lobte die vorgestellten Ansätze der SAGA zur Bestandspolitik – insbesondere die Kooperationsverträge mit der Stadt sowie das Projekt Lebendige Nachbarschaften (LeNa). Ein gutes Modell sei auch das inklusive Projekt der Evangelischen Stiftung Alsterdorf in der Mitte Altona. Die zentrale Botschaft sei: „Wenn man inklusiv denkt, dann denkt man für alle Menschen".

Frau Schmalriede betonte, dass gute Nachbarschaft eine soziale Mischung in den Quartieren erfordere. In verschiedenen Stadtteilen nutze die Stadt soziale Erhaltungsverordnungen als wirksames Instrument, um Gentrifizierung entgegenzuwirken. Doch sei diese nicht immer schlecht. Einige Stadtteile würden sich eine Aufwertung und ein besseres Außenimage wünschen. Denn auch in diesen Quartieren leben die Menschen gern.

Insgesamt erfordere eine gute Nachbarschaft eine leistungsfähige Infrastruktur, gute Anleitung und Begleitung sowie Kooperationen mit den Wohnungseigentümern.

Sicherung der Bestände im sozialen Wohnungsbau durch attraktive Förderung – Panel 4

Aus Sicht von **Michael Wulf** habe Hamburg eine gute, flexible und anpassungsfähige Wohnungsbauförderung, die bezahlbares Wohnen an vielen Orten von Hamburg ermögliche. Im Detail sehe er jedoch Verbesserungsbedarf. Hierzu solle der bewährte Dialog zwischen Stadt und Wohnungswirtschaft fortgesetzt werden. Nach seiner Meinung löse eine Verlängerung der Bindungen im geförderten Wohnungsbau die Probleme nicht, sondern vertage sie. Er betonte, dass die Genossenschaften wichtige Partner der Stadt bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind. Die Bestandsmieten liegen teilweise unter denen von öffentlich geförderten Wohnungen. Er wünschte

sich, dass bei der Vergabe städtischer Grundstücke stärker honoriert würde, wenn langfristig gesicherte preisgünstige Mietwohnungen geboten würden. Eine zentrale Botschaft aus seinem Panel sei zudem, dass bei einer Einsparung von Kosten Lösungen entwickelt werden müssen, die gleichzeitig einen Mehrwert schaffen – z. B. durch innovative Grundrisse oder bei den Planungsabläufen.

Der Garant für bezahlbares Wohnen in Hamburg liegt im Wohnungsbestand

Staatsrat Kock resümierte: „Hamburg ist eine Mieterstadt und das ist auch gut so!" Die SAGA und die Genossenschaften bieten in Hamburg etwa ein Drittel des Wohnungsbestandes zu günstigen Mieten an und engagieren sich zudem in den Quartieren, z. B. auf der Grundlage von Integrierten Entwicklungskonzepten des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Außerdem gebe es in Deutschland ein Mietrecht, staatliche Transferleistungen und einen Wohnungsbau, der Mieter schützt. Dies alles ist eine große Errungenschaft für Hamburg.

Schlusswort: Hamburg wird seinen erfolgreichen Weg weiter fortsetzen

Senatorin Dr. Stapelfeldt stellte fest, dass das Ziel des Senats, „Eine Stadt für Alle" zu schaffen, durch die Konferenz bestätigt worden sei. Eine Kernbotschaft sei, dass aktive Grundstückspolitik die unverzichtbare Basis für bezahlbares Wohnen ist. Wichtige Meilensteine wie Konzeptausschreibungen, die Verpflichtung zu öffentlich geförderten Wohnungen, schnellere Planrechtschaffung und Baugenehmigungen sind bereits in Umsetzung. Beim Thema Baukosten herrschte Einigkeit: Wir brauchen mehr Transparenz der „Kostentreiber" und alle Seiten müssen Verantwortung für das Thema übernehmen. Für mehr kostengünstigen Wohnraum soll insbesondere das serielle Bauen verstärkt werden.

Das Ziel lebendiger Quartiere verlangt ein Zusammenspiel von Wohnungsunternehmen, Stadt und sozialen Trägern. Die SAGA und die Genossenschaften leisten einen wertvollen Beitrag für das Zusammenleben. Die Kooperationsverträge mit der Stadt sind ein erfolgreiches Instrument zur Sicherung der Wohnraumversorgung. Die Stadt will die Bestände im sozialen Wohnungsbau möglichst lange als geförderte Wohnungen erhalten. Grundlage ist eine attraktive Förderung und eine lange Bindungsdauer.

Ganz wesentlich für den erfolgreichen Wohnungsbau in Hamburg ist der kooperative Ansatz, der im Bündnis für das Wohnen fest verankert ist. Der Dialog zwischen Stadt, Wohnungswirtschaft und sozialen Trägern ist wichtig und soll fortgesetzt werden. Die Anstöße durch die Konferenz sind eine gute Grundlage für die weitere Arbeit.

HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN IM ÜBERBLICK

Allgemeines

- Es besteht Konsens zu den Zielen des Hamburger Wohnungsbauprogramms (10.000 WE p.a. und bezahlbaren Wohnraum schaffen). √
- Dialog zwischen allen Beteiligten (Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Sozialen Trägern, Politik sowie Bewohnerinnen und Bewohnern) ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für bezahlbares Wohnen in Hamburg und soll weiter fortgesetzt werden. √
- Das Bündnis für das Wohnen mit seinen Strukturen und den gewählten Themen geht in die richtige Richtung. √

Grundstückspolitik: Aktiv und im Zusammenspiel mit Privaten – Panel 1

- Konzeptausschreibungen weiterverfolgen und verschlanken, mehr Spielräume für Bieter √
- 8-Euro-Ausschreibungen: Modelle evaluieren, bei weiteren Ausschreibungen ggf. Miethöhe anpassen √
- Prüfen, ob das Modell aus Münster – Bieten auf Miethöhe bei gesetztem Grundstückspreis – übertragbar ist →
- Gestaltung der Grundstückspreispolitik auf bezahlbares Wohnen hin ausrichten →
- Vergünstigte Grundstücksbereitstellung für langfristige Bindungen und Bestandshalter →
- Bodenwertsteigerungen nutzen: Gerechte Verteilung von Entwicklungskosten zwischen Stadt und Investor √
- Erlöse aus Grundstücksverkäufen der FHH zur Grundstücksbevorratung einsetzen / revolvierender Fonds (à la Münster) →
- Vergrößerung des Grundstücksangebots, z. B. durch verstärkten Ankauf von Entwicklungsflächen, gute Verzahnung mit Baurechtschaffung √
- Überprüfen der Dichtevorgaben bei bestehendem Planrecht als Anreiz für mehr Dichte √
- mehr Spielraum bei gestaltenden/ entwerfenden Elementen, Lockerung bei der Vorgabe von Gebäudetypologien √
- Magistralen: Baurecht schaffen als Anreiz √
- Anbieten von pachtzinsgünstigen Erbbaugrundstücken √
- Private Eigentümer stärker unterstützen und aktivieren, zu bauen und auch günstige Mieten anzubieten √

Baukosten: Transparenz herstellen – Panel 2

- Bei Verwaltung, Politik und Bauwirtschaft Transparenz und Bewusstsein bei den Baukosten schaffen √
- Prozessqualität von Projekten und deren Auswirkung auf die Baukosten untersuchen √
- Serielles Bauen: Qualitäten sichern durch guten Städtebau, qualitative Architektur und Außenraumplanung √
- Durchmischte Quartiere mit konventionellen Bauten einerseits und seriellem Bauen/ Typenhäusern andererseits schaffen √
- Frühzeitige Ausrichtung der Bauleitplanung auf das serielle Bauen (Spielräume schaffen) √
- Typengenehmigung entwickeln √
- Neue bzw. effizientere Verfahren für Genehmigungen und Wettbewerbe beim seriellen Bauen √
- Beschleunigung von Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren, z. B. durch Verfahrenskonferenzen √
- Frühzeitige und konstruktive Kommunikation zu Vorhaben; insbesondere frühzeitiger Einbezug der Bezirkspolitik zur Konsensschaffung √
- Auflagen / Anforderungen nicht überziehen, Abwägung auf ein vernünftiges Maß, da alles kostenwirksam ist √
- Bürgerbeteiligung ist wichtig, verursacht aber auch Kosten, Forderungen von Nachbarn müssen genau auf Betroffenheit überprüft werden. √

Bestandspolitik: Wohnungspolitik für Alle – Panel 3

- Positive Erfahrungen aus den Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung sowie aus der Umsetzung sonstiger Quartierskonzepte – auch zur Stärkung des inklusiven Gedankens – auf die Entwicklung neuer Quartiere übertragen √
- Menschen bei veränderten Wohnbedürfnissen im Quartier halten (z. B. durch Hilfsangebote und barrierearme Wohnungen) √
- Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum, auch um Gentrifizierung zu vermeiden √
- Kooperationsverträge mit der Wohnungswirtschaft ausweiten; auch private Wohnungsunternehmen als Vertragspartner gewinnen √
- Privatwirtschaft stärker in die Gestaltung stabiler Nachbarschaften einbinden →
- Innovative Ansätze zur Finanzierung sozialräumlicher Angebote entwickeln →
- Potenzial großer Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre-Siedlungen anlässlich des anstehenden demographischen Wandels nutzen und Umzugswünsche älterer Menschen in kleinere Wohnungen unterstützen (ggf. finanzielle Unterstützung prüfen) →

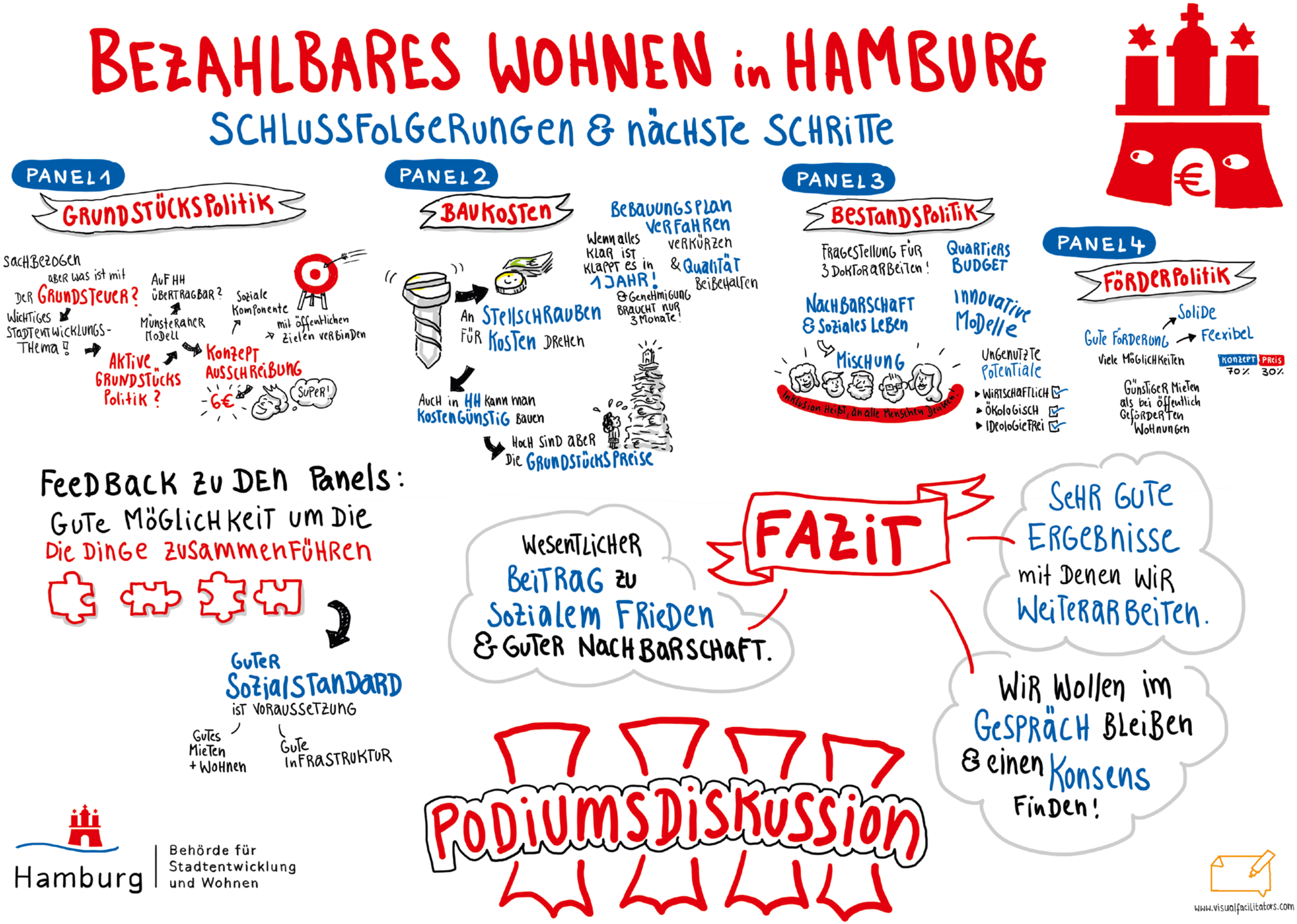
Förderpolitik: Attraktiv und langfristig – Panel 4

- Neben der Wohnraumförderung neue Konzepte für bezahlbares Wohnen entwickeln √
- Kostenoptimierung selbst zum Fördergegenstand machen √
- Bessere Versorgung von vordringlich Wohnungssuchenden mit Wohnraum √
- Zur langfristigen Stabilisierung des Sozialwohnungsbestandes Bindungsdauer von gefördertem Wohnraum verlängern √
- Zusammenarbeit der Bauherren mit den Bezirken verbessern um ein für kostengünstiges Bauen geeigneteres Planrecht zu ermöglichen √
- Unterstützung für bestandshaltende Investoren wie Baugenossenschaften →
- Unterstützung für wohnerleichterndes Gewerbe →
- Förderung von kompakten Wohnungen und gemeinschaftlich nutzbaren Räumen √
- Förderung von Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung √
- Vor dem Hintergrund teils lebenslanger Mieterhöhungen sollen Baugemeinschaften als selbstnutzende Eigentümer oder als eG stärker gefördert werden, da es jungen Familien einen geförderten Einstieg ins Eigentum ermöglicht. √

Erfolgt bereits = √ | In Planung = √ | Zu prüfen = →

ZUSAMMENFASSUNG DER ABSCHLUSSDISKUSSION

(Graphic Recording während der Veranstaltung)



IMPRESSUM

Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung
und Wohnen (BSW)
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

V.i.S.d.P.: Dr. Magnus-Sebastian Kutz

Bestellungen über:
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg
Tel: 040 / 428 40 - 50 50
publikationenbsw-bue@bsw.hamburg.de

Redaktion:
Antonia Schulitz
Referat Wohnungsbauflächen und Projekt-
entwicklung, Agentur für Baugemeinschaften
(BSW)

Gestaltungskonzept:
Almut Blume-Gleim
Referat Stadtwerkstatt und Partizipation
(BSW)

Gestaltung:
SUPERURBAN
[take shape] media design, Markus Schaefer

Bildnachweis:
Alle Fotos Johannes Arlt, außer
Titel: LRW Architekten/Oliver Heissner
S. 4, 5, 16, 23, 32: Behörde für
Stadtentwicklung und Wohnen
S. 13: coido architects
S. 19: Lawaetz-Stiftung
S. 20: SAGA/Hauke Hass
S. 22: Huke-Schubert Berge Architekten
sonstige Quellenangaben direkt an den
Grafiken

Auflage: 2.500, Juli 2017

Bild rechts: Baugemeinschaft Paulinenstraße