

# Genossenschaftliches Wohnen in Hamburg

**altoba**  
seit 1892

  
**HANSA**  
BAUGENOSSENSCHAFT

**Bergedorf**  
**Bille**  
■ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG

# Genossenschaftliches Wohnen in Hamburg

- Die Hamburger WumS in Zahlen
- Was bewegt uns in Hamburg?
  - Bündnis für das Wohnen
  - Hamburger Mietenstudie 2022
  - Klimaziele, Verordnungen und andere Herausforderungen
  - Stadtentwicklungsprojekte
- Raum für Fragen



# Die Hamburger WumS in Zahlen



Gründung:	Mai 1892	Oktober 1925	September 1948
Mitglieder:	17.789	13.813	24.559
Wohnungen:	7.051	9.874	9.554
Mitarbeitende:	108*	153*	76
Bilanzsumme:	616,6 Mio. €	549,7 Mio. €	566,4 Mio. €
Umsatzerlöse HBW:	54,9 Mio. €	77,4 Mio. €	73,6 Mio. €
Spareinlagen:	198,5 Mio. €	34,6 Mio. €	68,4 Mio. €

\* inkl. Mitarbeitende Regiebetrieb

# Was bewegt uns in Hamburg?

Bündnisvereinbarung 2021  
Finale Fassung der Vereinbarung



## **BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN** **IN HAMBURG**

**zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und  
den Verbänden der Wohnungswirtschaft**

über Wohnungsneubau, Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Infrastruktur, Baurecht, Klimaschutz, Wohnraum  
für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, Baukultur und Erhalt von Backsteinfassaden in Hamburg für die  
22. Legislaturperiode.

Ein steiniger Weg liegt hinter uns...

Vereinbarung Bündnis für das Wohnen: Webinar am 9. August 2021

2

- Auszüge aus der Präsentation des Landesverbands Hamburg zum **Bündnis für das Wohnen 2021**

# Was bewegt uns in Hamburg?

Bündnis für das Wohnen  
**Inhalt**



Präambel

1. Wohnungsneubau
2. Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Infrastruktur
3. Baurecht, Digitalisierung und Soziale Erhaltungsverordnungen
4. Klimaschutz
5. Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte
6. Baukultur

- Auszüge aus der Präsentation des Landesverbands Hamburg zum **Bündnis für das Wohnen 2021**

# Was bewegt uns in Hamburg?

## 1. Wohnungsneubau [1-4]

### Drittelmix



[4] Der Drittelmix bei den einzelnen Wohnungsbauprojekten **ab 30 Wohneinheiten** – ein Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, ein Drittel frei finanzierter Mietwohnungsbau, ein Drittel Eigentumswohnungsbau – ist im Sinne der Mieterinnen und Mieter und im Sinne der nachhaltigen Quartiersentwicklung mit guter sozialer Durchmischung und stabilen Nachbarschaften ein wichtiger Grundsatz, der sich als Zielmarke zur Orientierung bewährt hat.

Daher halten die Bündnispartner an ihm fest. In bestimmten zentralen und nachgefragten Lagen wird mehr bezahlbarer Wohnraum, zum Teil bis zu 50% sozialer Wohnungsbau benötigt.

- Auszüge aus der Präsentation des Landesverbands Hamburg zum **Bündnis für das Wohnen 2021**

# Was bewegt uns in Hamburg?

## 1. Wohnungsneubau [1-8,9]

### Verfahrensabsicherung durch WOK



[1-8] Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau wird ihre Arbeit fortsetzen. Auch die Funktionen der Wohnungsbaukoordinatorin insbesondere zur Beilegung von Verfahrenshemmnissen werden beibehalten. Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben mit einer Größe ab 20 Wohneinheiten sind der Wohnungsbaukoordinatorin durch die Bezirksämter regelhaft vierteljährlich anzuzeigen.

[1-9] Die Wohnungsbaukoordinatorin und ihr Arbeitsstab sind für alle Verfahrensbeteiligten jederzeit ansprechbar, insbesondere bei Abweichungen von dieser Bündnisvereinbarung.

- Auszüge aus der Präsentation des Landesverbands Hamburg zum **Bündnis für das Wohnen 2021**



# Was bewegt uns in Hamburg?

Flankierende Senatsdrucksache

## Anteil öffentlich geförderter WE



Der Senat wird gebeten, zu beschließen, dass

- a. im Zuge der Schaffung neuen Planrechts auf **privaten** Grundstücksflächen in den städtebaulichen Verträgen oder Durchführungsverträgen ein Anteil von **35 Prozent aller Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau** und darin enthalten **bis zu 10 Prozent aller Wohneinheiten mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende** zu vereinbaren ist und
- b. im Zuge von Vorbescheids- und Baugenehmigungsverfahren auf **privaten** Grundstücksflächen nur für Vorhaben mit **mehr als 30 Wohneinheiten** für die zusätzlich **durch Befreiungen** genehmigten Wohneinheiten ein Anteil von **35 Prozent im geförderten Wohnungsbau** und darin enthalten **bis zu 10 Prozent der zusätzlichen Wohneinheiten mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende** zu vereinbaren ist.

- Auszüge aus der Präsentation des Landesverbands Hamburg zum **Bündnis für das Wohnen 2021**



# Was bewegt uns in Hamburg?

2. Stadtentwicklung, Bodenpolitik, Infrastruktur [2-9 Fortsetzung]

## **Boden- und Liegenschaftspolitik**



Für Neubestellungen und Verlängerungen von bestehenden Erbbaurechten **gilt weiterhin die Drs. 21/18514** zur Bodenpolitik des Senats. Gleiches gilt für Wiederkaufsrechte im Geschosswohnungsbau.

Bei einer Neubestellung von Erbbaurecht sollen vertragliche Regelungen getroffen werden, dass rechtzeitig vor Ende des Vertrags Gespräche über eine **mögliche Verlängerung** des Erbbaurechts geführt werden; dieses wird mit **vertraglichen Verlängerungsoptionen** umfassend abgesichert. Lange Laufzeiten gewährleisten bessere Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau.

Darüber hinaus sollen bei künftigen Erbbaurechten **Laufzeiten von bis zu 100 Jahren** zugunsten des Erbbauberechtigten (**zzgl. Verlängerungsoptionen**) vereinbart werden, bei denen die vertraglichen Regelungen zur Entwicklung des Erbbauzinses bestehen und **Änderungen der Grundstückswertverhältnisse** entsprechend § 9a ErbbauRG **außer Betracht** bleiben.

- Auszüge aus der Präsentation des Landesverbands Hamburg zum **Bündnis für das Wohnen 2021**

# Was bewegt uns in Hamburg?

## 4. Klimaschutz [4-Präambel]

### Machbarkeitsstudie



Die Bündnispartner fühlen sich gemeinsam den Klimazielen auf den verschiedenen Ebenen und den im Klimaplan festgelegten Maßnahmen verpflichtet. Sie werden die erforderlichen Umsetzungsschritte auf den Weg bringen, um die Klimaziele fristgerecht zu erreichen. Im Rahmen der Erreichung der Ziele werden sie – entsprechend der Vorgaben des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes – **gleichrangig** das Prinzip der **Sozialverträglichkeit** und das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sowie der **Technologie-offenheit** berücksichtigen. [...]

Die Bündnispartner werden vor dem Hintergrund der **Ergebnisse der Machbarkeitsstudie** und der in diesem Zusammenhang zu pilotierenden Quartiersansätze prüfen, welche Initiativen auf Bundesebene zu Fragen der Sektorenkoppelung, der CO<sub>2</sub>-Bepreisung und der zukünftigen Ausrichtung der energetischen Gebäudestandards zielführend sein können.

- Auszüge aus der Präsentation des Landesverbands Hamburg zum **Bündnis für das Wohnen 2021**

# Was bewegt uns in Hamburg?

Bündnisvereinbarung 2021  
Finale Fassung der Vereinbarung



**Der Abgrund liegt direkt vor uns...**

Vereinbarung Bündnis für das Wohnen: Webinar am 9. August 2021

- Auszüge aus der Präsentation des Landesverbands Hamburg zum Bündnis für das Wohnen 2021

# Was bewegt uns in Hamburg?



- Auszüge aus der Hamburger Mietenstudie 2022

## HAMBURGER MIETENSTUDIE 2022

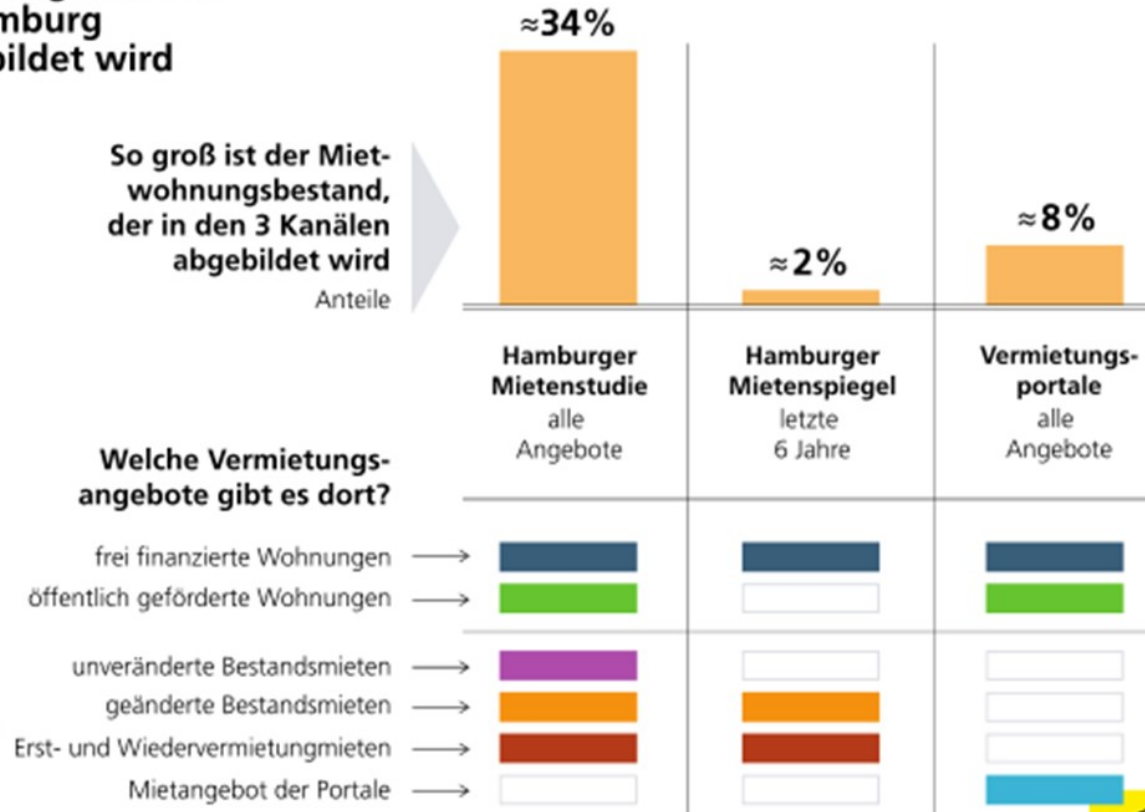
WAS HAMBURGERINNEN UND HAMBURGER WIRKLICH FÜR IHRE MIETEN BEZAHLEN

# Was bewegt uns in Hamburg?

Grundinformationen III

**Wo und wie der Wohnungsbestand in Hamburg abgebildet wird**

So groß ist der Mietwohnungsbestand, der in den 3 Kanälen abgebildet wird  
Anteile



- Auszüge aus der Hamburger Mietenstudie 2022

# Was bewegt uns in Hamburg?

## ERKENNTNISSE

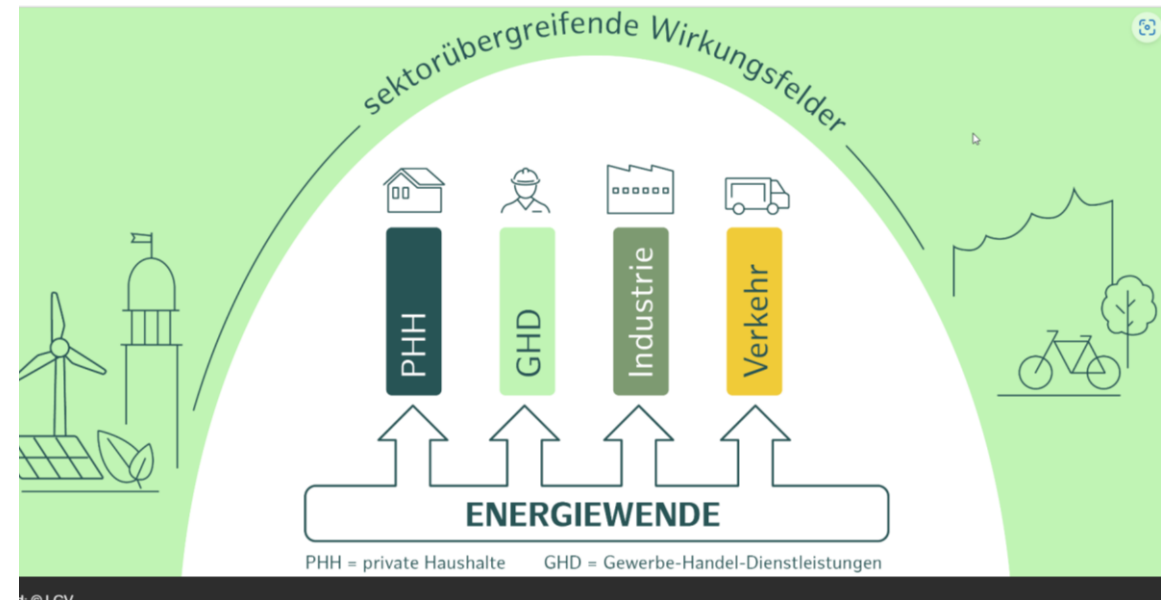
---

- Gefühlte Marktentwicklung unterscheidet sich von den Tatsachen
- Der Hamburger Mietmarkt funktioniert:
  - Mieten entwickeln sich langsamer als Verbraucherpreise
- Mieten liegen
  - zwischen 6,90 €/m<sup>2</sup> und 10,52 €/m<sup>2</sup>
  - Durchschnitt: 8,71 €/m<sup>2</sup>
  - Angebotsmieten in Portalen prägen das öffentliche Bild und sind deutlich teurer
- Gute Wohnungspolitik?
  - Die durchschnittliche Neuvertragsmiete liegt bei 8,94 €/m<sup>2</sup>
  - Neuverträge liegen im Mittel 0,74 €/m<sup>2</sup> und damit 9% über Bestandsmieten
  - Jede 103te Wohnung steht leer (davon 3/5 wegen Sanierung)
  - Gute Angebotspolitik = Neubau trägt zur guten Entwicklung bei (+ 2,9% des Wohnungsbestands seit der letzten Erhebung 2019)

- Auszüge aus der Hamburger Mietenstudie 2022

# Was bewegt uns in Hamburg?

- Verschärfung des Klimaplanes der Freien und Hansestadt Hamburg
  - Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 um **70 Prozent**
  - **2045** will Hamburg CO<sub>2</sub>-neutral sein
  - Photovoltaik-Anlagen werden früher, bereits ab **2024** auch bei Bestandgebäuden verpflichtend, wenn deren Dächer wesentlich umgebaut werden. Dabei müssen mindestens 30 Prozent der Nettodachfläche bedeckt werden.
  - Ebenfalls verpflichtend ab **2027**: die kombinierte Nutzung von Dächern für Photovoltaik-Anlagen und Begrünung als **Solargründach**.





# Was bewegt uns in Hamburg?

- Erreichung Klimaziele
  - Machbarkeitsstudie der FHH zeigt auf, dass enorme Investitionen bis 2045 im Gebäudesektor in Hamburg zu stemmen sind (ca. 32,7 Mrd. €)
  - Pflicht zur Sanierung der Effizienzklassen F-H bis 2033
  - Kosten für Teilmodernisierungen liegen jetzt schon bei rd. 3.000 € / m<sup>2</sup>-Wfl.



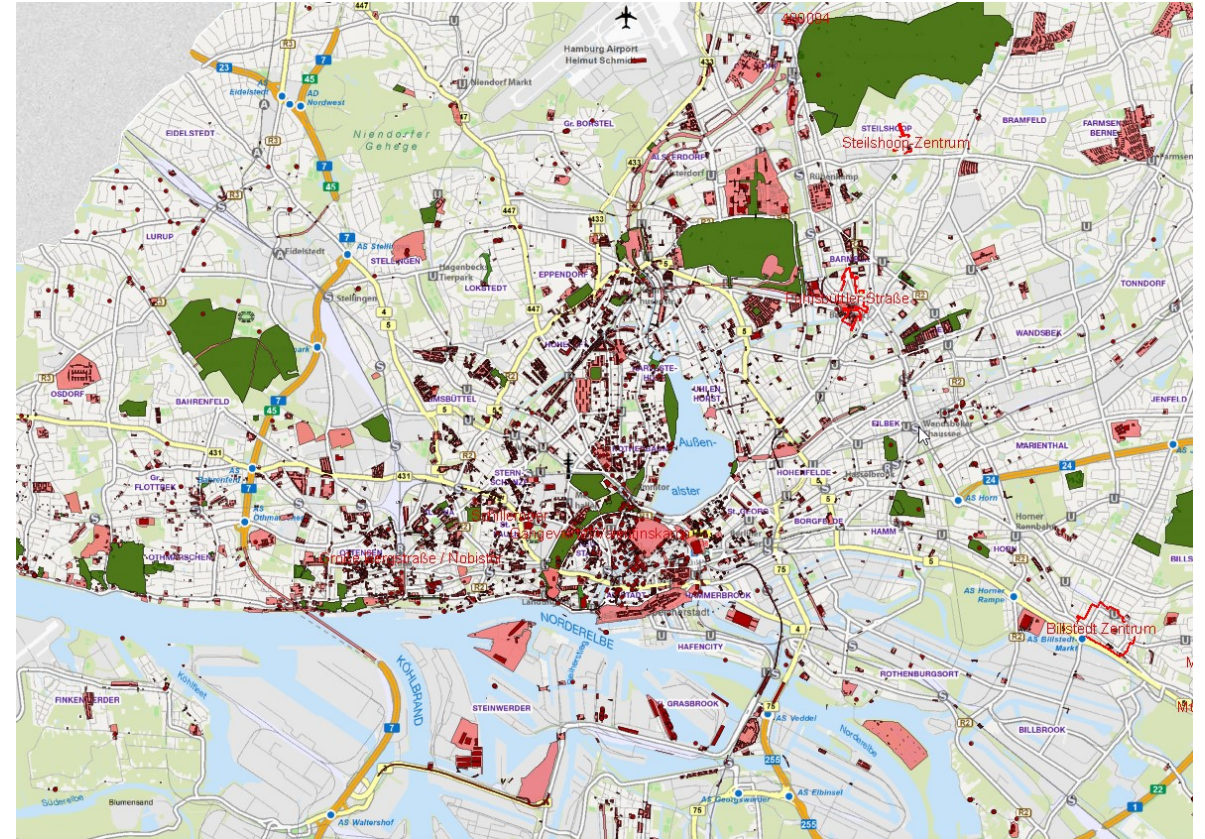
# Was bewegt uns in Hamburg?

- Verordnungen und andere Herausforderungen
  - Volksinitiative „Hamburg enteignet“ möchte WU mit mehr als 500 Wohnungen vergesellschaften
  - Mietpreisbremse in Hamburg bis 30.06.2025 verlängert
  - Forderung von Mietenmoratorium und/oder einer weiteren Mietendeckelung (zuletzt SPD)



# Was bewegt uns in Hamburg?

- Verordnungen und andere Herausforderungen
  - Hindernisse bei der Erreichung der Klimaziele sind der Denkmalschutz sowie städtebauliche und soziale Erhaltensverordnungen
  - Kein Gleichklang bei Politik und Verwaltung bei der Frage, wie die Ziele erreicht werden sollen
  - Forderung nach Abrissmoratorium (BAD)





# Was bewegt uns in Hamburg?

- Ist die Politik auf einem Auge blind?
- Hamburger Genossenschaften stellen sich den Herausforderungen und kommunizieren viel mit Politik und Verbandsorganisation
- Kann eine Spareinrichtung bei der Erreichung der Klimaziele eine positive Rolle spielen?



# Was bewegt uns in Hamburg?

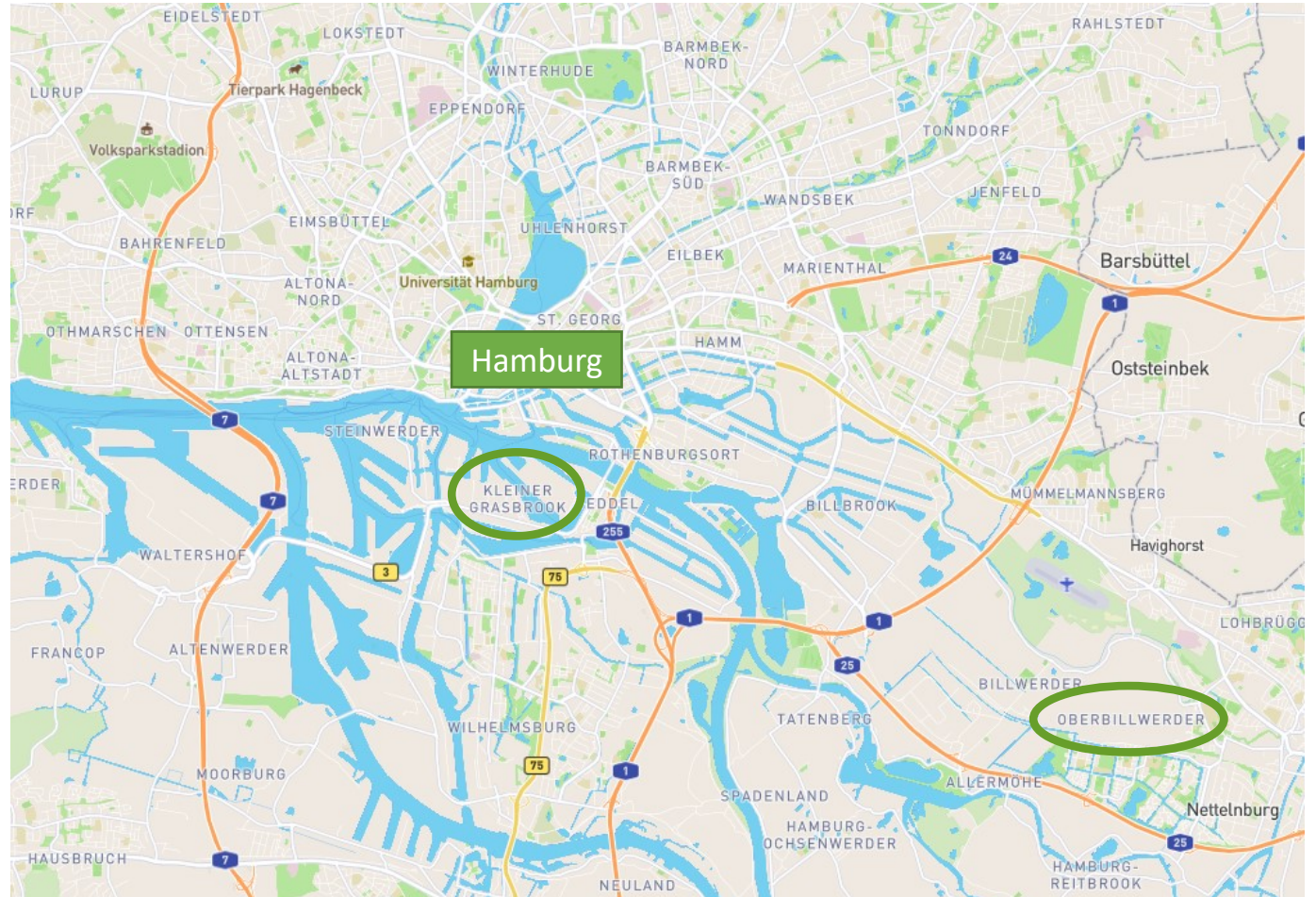
- Stadtentwicklungsprojekte
  - HafenCity
  - Impulsvortrag heute Nachmittag von Herrn Dr. Kleinau, Geschäftsführer der HafenCity Hamburg GmbH





# Was bewegt uns in Hamburg?

- Stadtentwicklungsprojekte
- Kleiner Grasbrook
- Oberbillwerder





# Was bewegt uns in Hamburg?

- Stadtentwicklungsprojekte
  - Kleiner Grasbrook





# Was bewegt uns in Hamburg?

- Stadtentwicklungsprojekte
  - Kleiner Grasbrook



# Was bewegt uns in Hamburg?

- Stadtentwicklungsprojekte
  - Kleiner Grasbrook

**Daten & Fakten**

**Fläche**  
→ 47 ha

**Neue Wohnungen**  
→ 3.000  
(geförderter Wohnungsbau, Baugemeinschaften, Baugenossenschaften, frei finanzierter Wohnungsbau)

**Neue Arbeitsplätze**  
→ 16.000

**Mobilität**  
→ Neue U-Bahn-Station (U4)  
→ Quartiers-Carsharing  
→ Bike & Ride

**Profil**  
→ CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil  
→ nachhaltige Gebäudekonzepte  
→ ganzheitliche Berücksichtigung von Wasserkreisläufen und Stadtklima  
→ soziale Infrastruktur und Kulturnutzungen  
→ intensive soziale Mischung



# Was bewegt uns in Hamburg?

- Stadtentwicklungsprojekte
  - Oberbillwerder



# Was bewegt uns in Hamburg?

- Stadtentwicklungsprojekte
  - Oberbillwerder

## Daten & Fakten

Fläche

-> 118 ha

Neue Wohnungen

-> 6.000 bis 7.000 Wohneinheiten

Neue Arbeitsplätze

-> 4.000-5.000 Arbeitsplätze

Was noch

-> Bildungs- und Begegnungszentrum, 2 Grundschulen, bis zu 14 Kitas, soziale Einrichtungen

-> Mehrere Mobility Hubs, 28 Hektar öffentliche Grün- und Freiflächen, Aktivitätspark, Schwimmbad



# Was bewegt uns in Hamburg?

- Oberbillwerder / Stimmen
- „Dreiklang der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Soziales.“  
Karen Pein, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen
- „Mobilität und Verkehrsplanung werden sehr emotional diskutiert.“  
Konrad Rothfuchs, Stadtplaner
- „Dürfen wir überhaupt noch bauen?“  
Karin Loosen, Präsidentin der Hamburgischen Architektenkammer



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**altoba**  
seit 1892



**Bergedorf**  
**Bille**  
■ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG