

Genossenschaftliches Wohnen in Hamburg

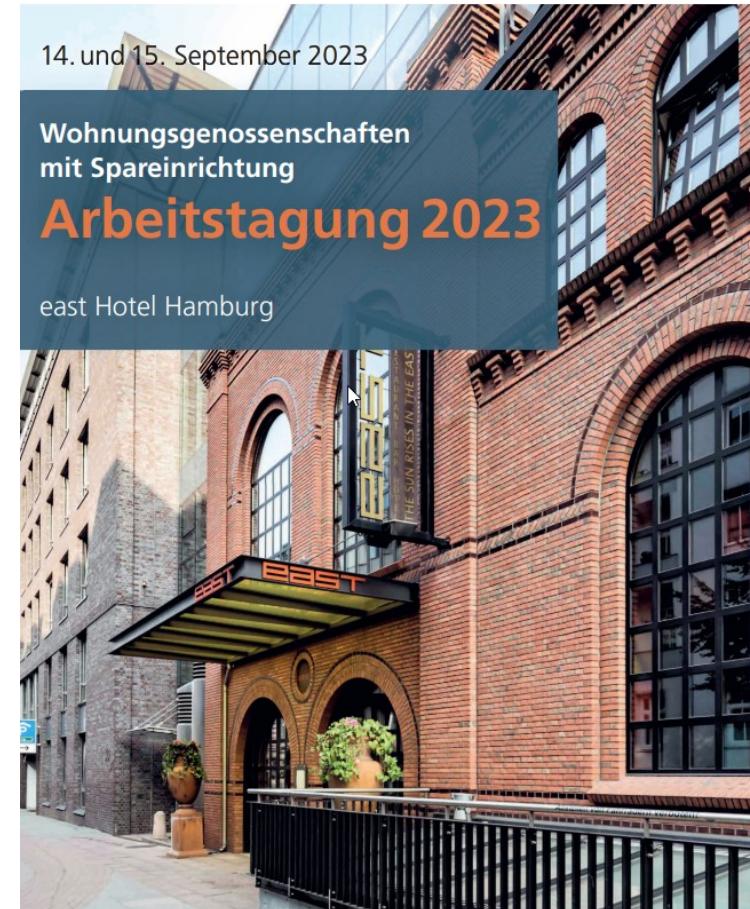
altoba
seit 1892



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

altoba
seit 1892



Bergedorf Bille
▪ Gemeinnützige Baugenossenschaft eG

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?



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 finanziert 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 Verfahrenshemmrisiken werden beibehalten. Bebauungsplan- und Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben mit einer Größe ab 20 Wohneinheiten sind der Wohnungsbaukoordinatorin durch die Bezirksamter regelhaft vierteljährlich anzugeben.

[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 **Technologieoffenheit** 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 CO2-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



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

Der Abgrund liegt direkt vor uns...

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

Was bewegt uns in Hamburg?



Center for Real Estate Studies
Institut der Steinbeis School
for Real Estate and Management

HAMBURGER MIETENSTUDIE 2022

WAS HAMBURGERINNEN UND HAMBURGER WIRKLICH FÜR IHRE MIETEN BEZAHLEN

- Auszüge aus der Hamburger Mietenstudie 2022

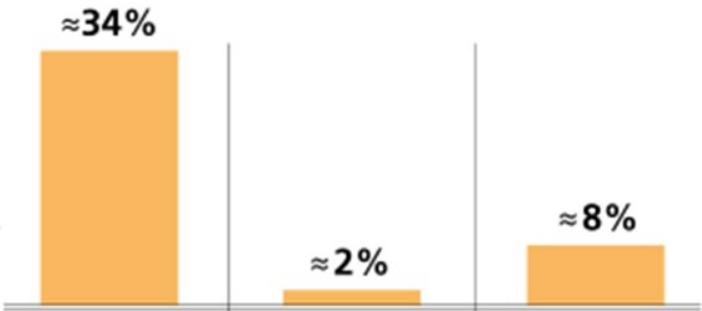
Was bewegt uns in Hamburg?

Grundinformationen III

Wo und wie der Wohnungsbestand in Hamburg abgebildet wird

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

Anteile



Welche Vermietungsangebote gibt es dort?

frei finanzierte Wohnungen →

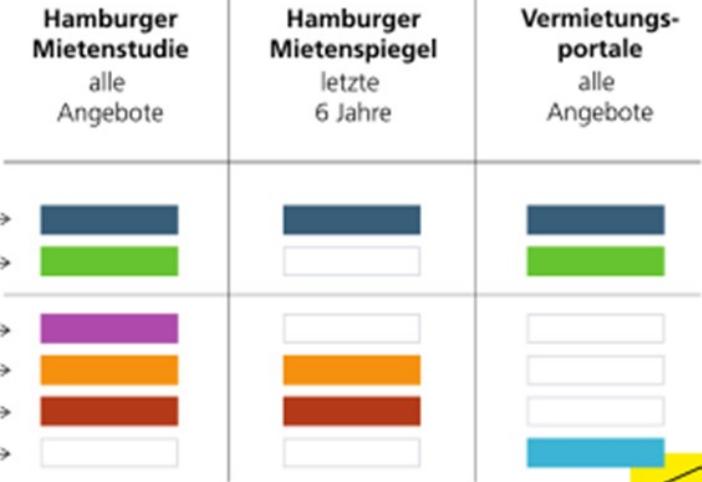
öffentlicht geförderte Wohnungen →

unveränderte Bestandsmieten →

geänderte Bestandsmieten →

Erst- und Wiedervermietungsmieten →

Mietangebot der Portale →



- Auszüge aus der Hamburger Mietenstudie 2022

Was bewegt uns in Hamburg?

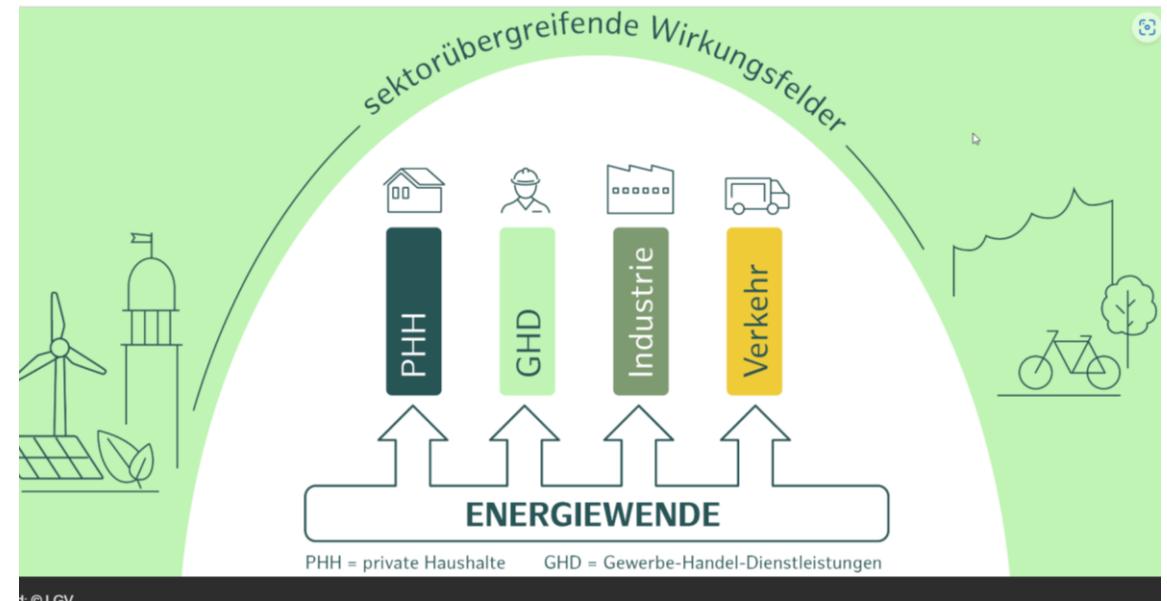
ERKENNTNISSE

- Gefühlte Marktentwicklung unterscheidet sich von den Tatsachen
- Der Hamburger Mietmarkt funktioniert:
 - Mieten entwickeln sich langsamer als Verbraucherpreise
- Mieten liegen
 - zwischen 6,90 €/m² und 10,52 €/m²
 - Durchschnitt: 8,71 €/m²
 - Angebotsmieten in Portalen prägen das öffentliche Bild und sind deutlich teurer
- Gute Wohnungspolitik?
 - Die durchschnittliche Neuvertragsmiete liegt bei 8,94 €/m²
 - Neuverträge liegen im Mittel 0,74 €/m² 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 Klimaplans der Freien und Hansestadt Hamburg
 - Verringerung der CO₂-Emissionen bis 2030 um **70 Prozent**
 - **2045** will Hamburg CO₂-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 € / m²-Wfl.



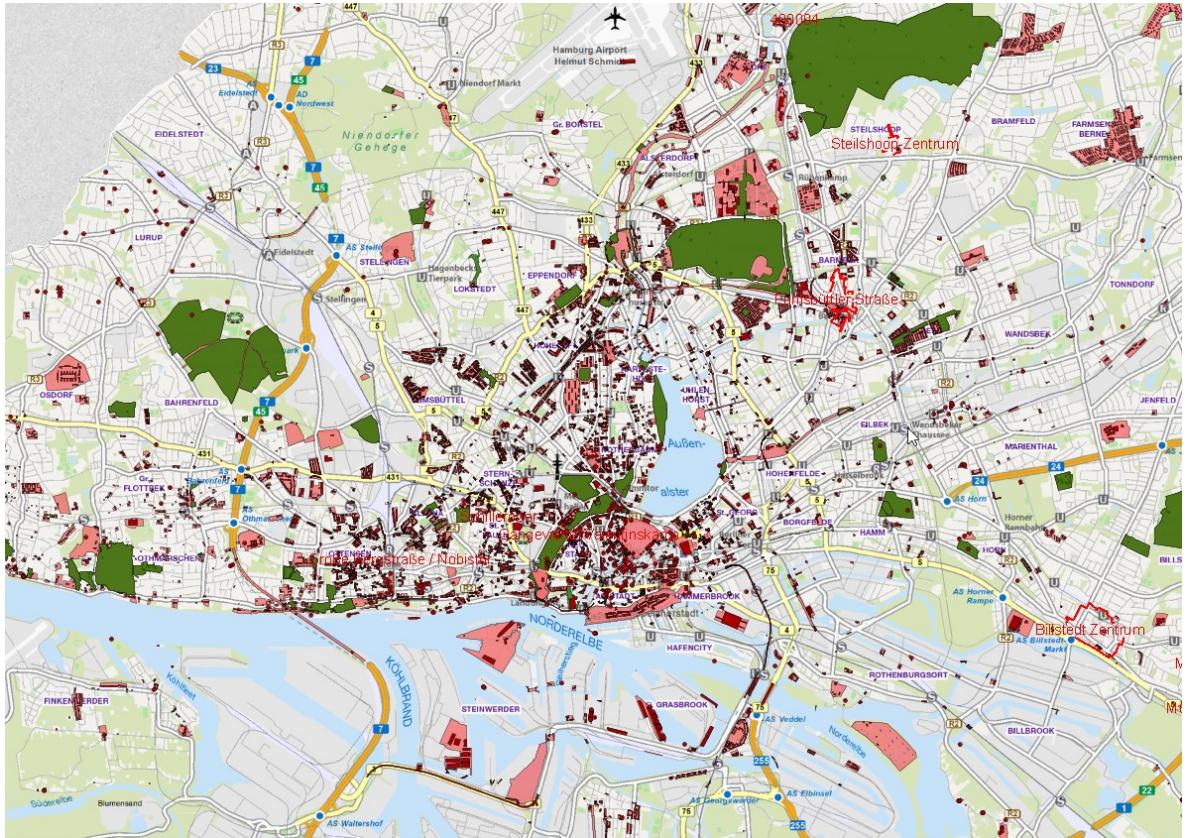
Was bewegt uns in Hamburg?

- 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?



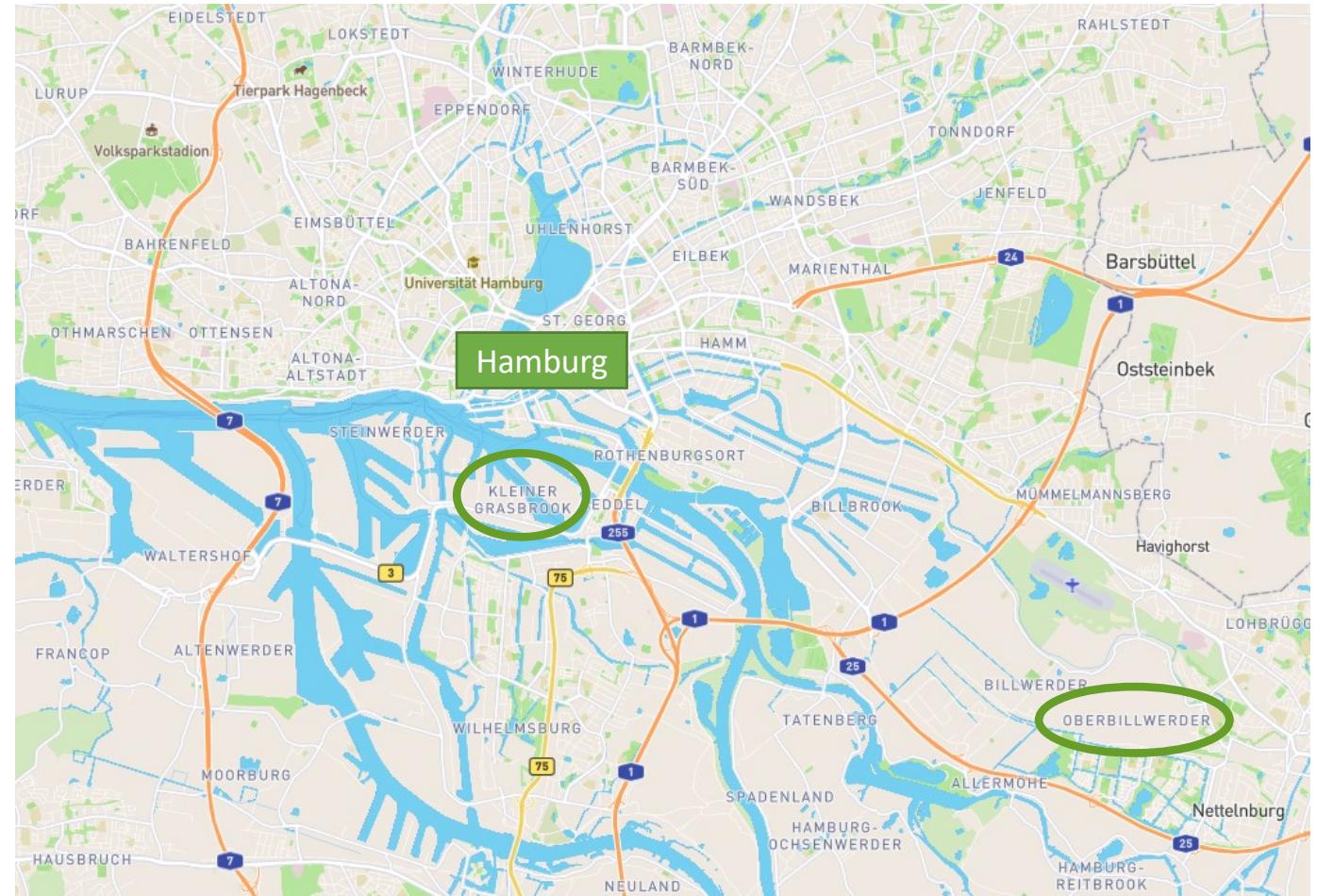
Was bewegt uns in Hamburg?

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



Was bewegt uns in Hamburg?

- Stadtentwicklungsprojekte
- Kleiner Grasbrook
- Oberbillwerder



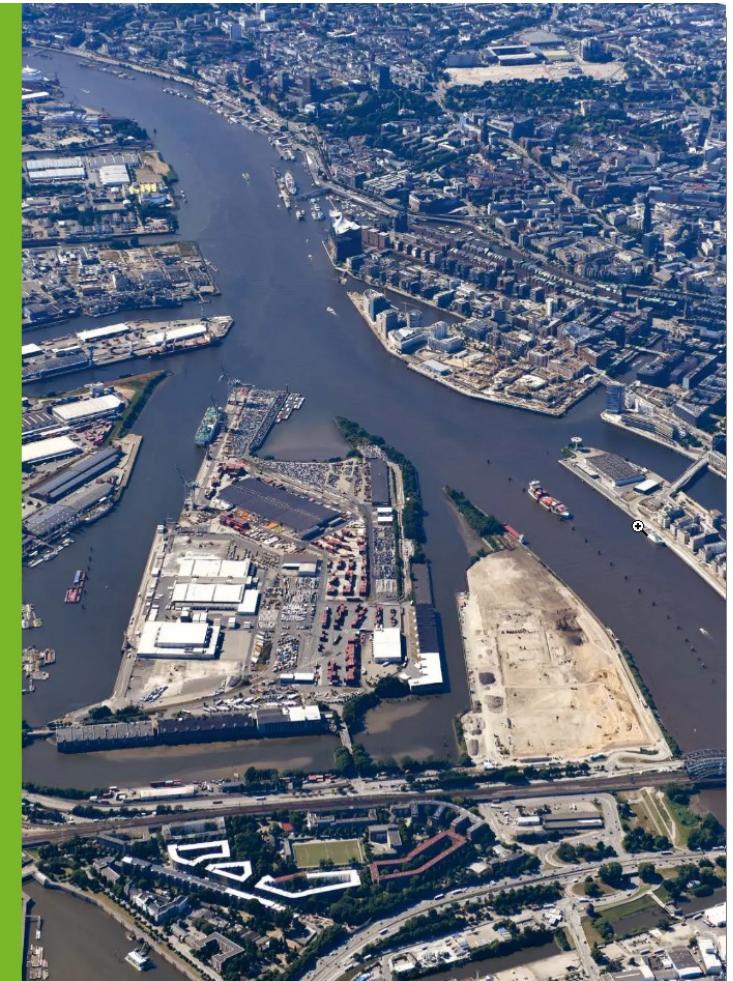
Was bewegt uns in Hamburg?

- Stadtentwicklungsprojekte
 - Kleiner Grasbrook



1

Der neue Stadtteil 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
(gefördeter Wohnungsbau,
Baugemeinschaften, Baugenossenschaften, frei finanzierte
Wohnungsbau)

Neue Arbeitsplätze
→ 16.000

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

Profil
→ CO₂-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