

**Konferenz „Stadt – Zukunft – Wohnen / Innovationen  
im Wohnungsbau für Hamburg“  
am Dienstag, 10. September 2019, 12.45 – 13.15 Uhr,  
Konferenzzentrum BSW**

**Beitrag: „Wohnungsbau für Hamburgs Zukunft“**

Sehr geehrter Herr *[Johann-Christian]* Kottmeier

*[Präsident Architektur Centrum Hamburg],*

sehr geehrter Herr Roscher,

meine sehr verehrten Damen und Herren,

auch von mir ein herzliches Willkommen bei uns im  
gemeinsamen Haus der Behörde für

Stadtentwicklung und Wohnen und der Behörde  
für Umwelt und Energie!

Ich freue mich sehr darüber, dass Sie „Innovationen im Wohnungsbau für Hamburg“ als Thema für die aktuelle Konferenz gewählt haben. Ihr Programm ist außerordentlich interessant und spannend und erreicht das Thema „Stadt der Zukunft“ / „Wohnen in der Zukunft“ in all seinen Facetten. Es geht ja nicht nur um das Volumen, die Anzahl der gebauten Wohnungen, sondern um die Qualität des Bauens, des urbanen Raumes und des Wohnens. Ich bin überzeugt davon, dass wir den aktuellen Herausforderungen im Wohnungsbau und den Bedürfnissen breiter Bevölkerungsschichten mit einem hohen Maß an Innovationskraft begegnen müssen und den Mut haben sollten, neue Wege zu gehen.

Hamburg hat dies in den letzten Jahren getan, mit Innovationen wie dem 8-Euro-Wohnungsbau oder dem SAGA-Systemhaus, die wir initiiert haben. Für die Stadt der Zukunft und das Wohnen in der

Zukunft müssen wir uns doch immer wieder mit diesen Fragen auseinandersetzen:

- Wie schaffen wir bezahlbaren Wohnraum auch für die Zukunft angesichts immer weiter steigender Grundstückskosten und Herstellungskosten?
- Wie ermöglichen wir ein deutlich breiteres Segment kostengünstiger Wohnungen außerhalb der öffentlichen Förderung?
- Wie gestalten wir den Wohnungsbau im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimaschutzes mit bezahlbaren Mieten?
- Wie erhalten wir unsere hohe Baukultur und schaffen gute Architektur und guten Städtebau unter Beachtung der Kostenentwicklung?

Das sind sicher Fragen, die Sie auch schon aufgeworfen haben.

Wohnungspolitik und Stadtentwicklung basieren auf langfristigen Strategien. Hierzu gilt es, Grundlagen zu schaffen und Prozesse in Gang zu setzen, die ja erst in der Zukunft ihre volle Wirkung entfalten werden. Wir stellen uns in Hamburg den Herausforderungen, die der nach wie vor angespannte Wohnungsmarkt uns aufgibt. Und das bereits seit 2011. Zu unserem Wohnungsbauprogramm und den aktuellen Zahlen später.

Wohnen, insbesondere das bezahlbare Wohnen, ist für viele Menschen eine bedeutende soziale Frage, und es ist eine, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt betrifft.

Dies ist uns in Hamburg sehr bewusst, und wir wollen, dass in unserer Stadt Menschen aus allen Einkommenschichten leben können – natürlich auch diejenigen mit durchschnittlichem oder kleinem Einkommen. Deshalb haben wir bereits 2011 die politischen Weichen gestellt, um den

Wohnungsneubau entschieden voranzubringen, aber auch den Bestand an kostengünstigen Wohnungen zu schützen.

In zehn Jahren werden voraussichtlich 1,9 Millionen Menschen in Hamburg leben. Das bedeutet: Die Stadtentwicklung wird immer stärker durch ein Nebeneinander von Wachstumsprozessen geprägt sein. Und dabei hat sie Herausforderungen zu bewältigen, die mit einem zügigen urbanen Wachstum einhergehen: Soziale, ökonomische, ökologische sowie kulturelle und institutionelle Entwicklungen müssen wir antizipieren und eine nachhaltige Stadtentwicklung ermöglichen.

Das Wachstum unserer Stadt verändert das Stadtbild. Ziel für uns muss es sein, dass mit jedem neuen größeren Bauvorhaben ein positiver Beitrag, ein Mehrwert zu sozialen, verkehrlichen und grünen Infrastrukturen geleistet wird, von dem

das Stadtbild insgesamt profitiert. Dazu gehört natürlich die städtebauliche Qualität genauso wie eine durchdachte, ansprechende Architektur. Dies soll kein Widerspruch zum bezahlbaren Wohnen sein.

Auch die entstehenden neuen Freiräume müssen in einer Stadt mit höherer baulicher Dichte besonders attraktiv sein und multifunktionale Nutzungen zulassen.

Grünflächen und Parks sind immer Bestandteil unserer städtebaulichen Planungen, sie sind wichtig für den Klimaschutz, und qualitätsvolle Freiräume tragen maßgeblich zu guten Nachbarschaften bei. Auch unter dem Gesichtspunkt des demografischen Wandels muss es unser Bestreben sein, wohnortnahe, multifunktionale Freiräume zu entwickeln. Zur Qualität der Freiräume sind je nach Lage im Stadtgebiet innovative Lösungen gefordert.

Die städtischen Räume sollen auch zum Verweilen einladen. Dazu gehört für mich, über eine Wiederbelebung der Kunst am Bau nachzudenken. Dazu braucht es neue Ideen.

Kunst am Bau beziehungsweise im Wohnumfeld kann belebend in den Alltag einbezogen werden. Wir kennen dies vom Dulsberg oder den Grindelhochhäusern. Beide sind geprägt von einer einheitlichen Architektursprache und eingefasst von qualitätsvollen Grünflächen mit Durchwegungen und mit Skulpturen, so dass sich ein stimmiges und wohl komponiertes Gesamtbild ergibt.

Um zu unserer Ausgangslage zurückzukommen:

Hinter uns liegen acht herausfordernde und erfolgreiche Jahre im Bündnis für das Wohnen in Hamburg.

Gemeinsam mit den Bündnispartnern haben wir uns das ambitionierte Ziel gesetzt, jedes Jahr seit 2016 Baugenehmigungen für 10.000 Wohnungen auf den Weg zu bringen, vorher 6.000. Ende August 2019 konnten wir seit 2011 91.000 genehmigte Wohneinheiten verzeichnen, davon mehr als 11.000 allein im vergangenen Jahr. Aber nicht nur die Anzahl der genehmigten Wohnungen, sondern auch die Zahl der Fertigstellungen hat im letzten Jahr die 10.000er-Marke mit 10.674 Wohneinheiten deutlich übertroffen.

Hamburg war damit 2018 im bundesdeutschen Vergleich Spitzenreiter im Wohnungsbau: Je 100.000 Einwohner wurden 580 neue Wohnungen fertiggestellt, und je 100.000 Einwohner waren es 163 Bewilligungen für öffentlich geförderte Mietwohnungen mit einer Eingangsmiete von 6,40 Euro pro Quadratmeter.



Das ist ein sehr gutes Ergebnis. Im Zeitraum von 2011 bis Ende 2018 sind mehr als 21.000 öffentlich geförderte Wohnungen bewilligt worden, von denen mehr als 14.500 fertiggestellt wurden.

Und die Baugenehmigungszahlen für 2019 zeigen, es geht so positiv weiter. Ende August hatten wir bereits Genehmigungen für fast 7.500 Wohnungen.

Mein Dank an dieser Stelle geht deshalb nochmals an die Bündnispartner, die Bezirke, aber auch an die Architekten und Bauunternehmen, die die Umsetzung mitverantworten – nur gemeinsam war und ist dies möglich. Diese Erfolge werden auch von außen – also bundesweit so gesehen!

Ein wichtiger Punkt für Innovationen ist der Klimawandel. Ein bedeutendes Thema, für das wir uns seit Jahren engagieren. Schon 2007 wurde das Hamburger Klimaschutzkonzept aufgestellt, und wurden die ersten Klimaschutzziele formuliert

sowie Handlungsfelder festgelegt. 2015 hat der Hamburger Senat den Klimaplan beschlossen.

Meine Damen und Herren,

beim Klimaschutz verfolgt die Stadt Hamburg ehrgeizige Pläne. Die energetische Ertüchtigung des Gebäudesektors spielt bei der Erreichung der Ziele der CO<sub>2</sub>-Einsparung eine maßgebliche Rolle. Umso wichtiger ist es beim Wohnungsneubau, die energetischen Ziele bei der Planung und Umsetzung frühzeitig mit zu bedenken.

Für uns, als Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, gilt es insbesondere, die Energieeffizienz der Wohngebäude weiter zu stärken und gleichzeitig bezahlbare Mieten sicherzustellen. Hier können unter anderem die Förderprogramme der Hamburgischen Investitions- und Förderbank helfen, wie die Förderung hochenergieeffizienter Standards oder der Holzbauweise im geförderten Mietwohnungsneubau.

Unsere Überlegungen und Themen werden wir in den laufenden Arbeitsprozess zum Klimaplan weiter einbringen.

Hamburg ist eine Mieterstadt mit 70% Mieterinnen und Mietern. Es gibt in Hamburg eine Vielzahl an privaten Wohnungseigentümern, wie z.B. auch Stiftungen, die in ihrem Bestand bezahlbare Mieten haben. Und es gibt dazu den großen Schatz des Bestandes der SAGA und der Hamburger Genossenschaften: Die Genossenschaften mit rund 133.000 Wohnungen und die SAGA mit rund 135.000 Wohnungen, also insgesamt mit einem Anteil von rund 40% des Mietwohnungsmarktes mit bezahlbaren Mieten.

Die Mieten der SAGA lagen 2018 bei durchschnittlich 6,64 €/m<sup>2</sup> netto-kalt. Die durchschnittliche Miete der Genossenschaften lag 2018 bei 6,77 €/m<sup>2</sup>.

Sowohl die SAGA- als auch die Genossenschaftsmieten liegen damit rund 20% unter dem Mietenspiegelmittelwert 2017. Die SAGA und die Genossenschaften sind starke Partner bei der Erreichung unseres Ziels: Bezahlbarer Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten.

Wir begegnen den Herausforderungen mit unterschiedlichen Innovationen, die auf eine langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung angelegt sind und auch nächsten Generationen eine attraktive und lebenswerte Stadt und bezahlbares Wohnen hinterlassen.

Unser Wohnungsneubauprogramm ist ambitioniert. Es war eine große gemeinsame Kraftanstrengung, dieses Wohnungsbauprogramm umzusetzen, und das wird es auch künftig bleiben. Der politische Wille und die gemeinsame Entschlossenheit aller Beteiligten ist auch in Zukunft gefragt.

Wir wissen, dass zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen sich insbesondere die Neubaumieten in Hamburg nicht mehr leisten können und es neben dem geförderten Wohnungsbau ein weiteres Segment kostengünstigen Wohnungsbaus im freifinanzierten Bereich geben muss.

Deshalb hat der Hamburger Senat neben der klassischen Förderung von Wohnungsbau mit dem 8-Euro-Wohnungsbau im freifinanzierten Neubausegment eine neue kosten- und flächensparende Maßnahme eingeführt, die günstigen und gleichzeitig qualitativ hochwertigen Wohnungsneubau ermöglicht. Wir haben zwei Modellprojekte initiiert. Das Bauvorhaben im Vogelkamp Neugraben wurde bereits erfolgreich realisiert. Das zweite Projekt am Bramfelder Dorfgraben befindet sich kurz vor der Fertigstellung.

Ich erinnere mich daran, dass die 8-Euro-Ausschreibungen zu Beginn sehr kritisch beäugt und ihnen jede Rentabilität abgesprochen wurde. Inzwischen wissen wir, dass es geht. Klar ist aber auch, angesichts der steigenden Baukosten stehen wir vor der sehr großen Herausforderung, dies auch in Zukunft zu ermöglichen.

Ein Ansatz, den hohen Baukosten zu begegnen, ist der Systemwohnungsbau. Die SAGA hat in enger Abstimmung mit der Stadtentwicklungsbehörde verschiedene Typenhäuser entwickelt, die vielfältig kombinierbar und anwendbar sind. Die Typengenehmigung wird zur Beschleunigung beitragen und selbstverständlich auch zu Kostenersparnissen.

Meine Damen und Herren,

wenn es um Innovationen geht, dann auch um den Umgang mit dem Boden. Die Baulandkommission mit Vertretern des Bundes, der Länder, der Kommunen und der Verbände hat sich mit der Notwendigkeit einer aktiven Bodenpolitik auseinandergesetzt und einen umfangreichen Katalog mit Empfehlungen erarbeitet. Ich freue mich, dass wir hier eine Reihe von Hamburger Anregungen durchsetzen konnten.

Ein weiterer Beitrag zum flächeneffizienteren Bauen kann eine höhere bauliche Dichte, ein neues Hamburger Maß sein. Die Bezirke und der Senat stimmen darin überein, dass Hamburg in weiten Teilen noch Potenzial für neue bzw. intensivierete Nutzungen im vorhandenen Siedlungsraum hat, ohne dabei seine grüne Qualität und seine hohe Attraktivität einzubüßen.

Es stehen große neue Quartiersentwicklungen an, wir haben noch viel vor in Hamburg. Unsere Instrumente, Strategien und Innovationen können wir unter Beweis stellen in den Quartieren wie Grasbrook, Oberbillwerder, ScienceCity Hamburg-Bahrenfeld oder Wilhelmsburg.

Wenn wir über Innovationen im Wohnungsbau sprechen, müssen wir weitere Themen aufgreifen. Wie wollen die Menschen heute und in Zukunft leben, wieviel individuellen Wohnraum benötigen sie, welche Gemeinschaftsangebote werden angenommen?

Es machen viele Stichworte die Runde: Clusterwohnungen, Schalträume bauen, Kleinstwohnungen mit Serviceangeboten, neue WG-Formen ... Wollen wir nutzungsneutrale Räume? Können wir neue Wohnformen in unsere Fördersystematik übersetzen?



Ist die Zeit überhaupt reif für neue Wohntypologien? Gibt es hierzu ausreichend wissenschaftliche Untersuchungen? Oder müssen wir einfach experimentieren, mit Projekten starten? Lassen Sie uns mutig sein, ausprobieren. Aus meiner Sicht eignen sich dafür auch unsere großen Entwicklungsgebiete. Lassen Sie uns lernen von Wien und Zürich, von den Skandinaviern und Niederländern. Ich bin sicher, es gibt viele Wohnmodelle, die nicht nur kostensparend, sondern auch klimafreundlich sind und vor allem das soziale Miteinander unterstützen bzw. befördern.

Meine Behörde möchte auch zukünftig mit anderen Behörden sowie Institutionen, mit den Vertretern der Planungsbüros sowie Partnern aus Wissenschaft sowie Forschung und der Politik zusammenarbeiten, um neue Wege zu gehen. Nutzen wir die Chancen einer Konferenz wie

dieser, einen Austausch zu fördern und neue gemeinsame Ideen auf den Weg zu bringen.

Sehr geehrte Damen und Herren,

es gibt also noch viel zu tun in den kommenden Jahren, um bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen.

Heute Nachmittag allerdings werden Sie sich Quartiere ansehen, in denen wir die gemeinsamen Anstrengungen der letzten Jahre eindrücklich betrachten können. Wir sehen Beispiele, wo das Zusammenspiel von Wohnungsbau mit eingestreuter gewerblicher Nutzung, mit hohen Freiraumqualitäten und mit der Einbeziehung von sozialen Nutzungen gut gelungen ist. Das Bezirksamt Hamburg-Nord zeigt uns stellvertretend für alle Bezirksamter vier Entwicklungsvorhaben mit innovativem Charakter. Jedes Quartier mit eigenem Schwerpunkt und in sich besonders: Die

Finkenau, das Parkquartier Friedrichsberg, das Pergolenviertel und das Tarpenbeker Ufer.

Diese Projekte zeigen deutlich, wie wichtig eine sehr enge Zusammenarbeit aller Beteiligten des Wohnungsmarktes ist.

Ich wünsche Ihnen zwei anregende Tage und danke für Ihre Aufmerksamkeit.