

**8. BEP-Workshop**  
**Bezirksamt Eimsbüttel**  
**9. November 2007**



**Bezirksentwicklungsplanung:**

**Preiswertes Wohnen in  
Eimsbüttel - Konzepte für  
Bestand und Neubau**



# Impressum

## **Veranstalter**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Eimsbüttel  
Projektgruppe BEP - Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Grindelberg 66  
20139 Hamburg

## **Moderation**

Barbara Kayser, steg Hamburg mbH

## **Redaktion**

Dr. Rüdiger Dohrendorf, steg Hamburg mbH

März 2008

# Inhalt

- 4 Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Workshops
- 5 Tagesordnung
- 6 Begrüßung  
Bezirksamtsleiter Dr. Jürgen Mantell
- 8 Impulsreferat I  
Matthias Kock, BSU  
Ziele, Maßnahmen und Resultate der Wohnungsbestands-  
und Neubaupolitik in Hamburg zum Erhalt und zur  
Bereitstellung preiswerter Wohnungen
- 14 Statement der Mietervereine
- 14 Karin Aßmus, Mieter helfen Mietern
- 16 Wilfried Lehmpfuhl, Mieterverein zu Hamburg
- 18 Impulsreferat II  
Barbara Kayser, steg Hamburg mbH  
Wohnen in Eimsbüttel: Daten zum Wohnungsbestand
- 25 Impulsreferat III  
Frank Voß, KAIFU-NORDLAND eG  
Konzept für den Bestand und den Neubau: Aktuelle  
Situation am Eimsbüttler Wohnungsmarkt
- 30 Bildung der Arbeitsgruppen und Einstieg  
in die Gruppenarbeit
- 32 Arbeitsgruppe I  
Wohnungsneubau, Potenziale und Anforderungen
- 35 Arbeitsgruppe II  
Wohnungsbestand, Potenziale und Anforderungen  
zur Wohnungsversorgung unterer und mittlerer  
Einkommensgruppen
- 38 Erste Statements
- 39 Erste Handlungsideen

# Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Workshops

Frau Aßmus	Mieter helfen Mietern
Frau Baltruweit	SPD
Herr Becker	GAL
Herr Behrens	SPD
Herr Böttcher	CDU
Frau Böwer	SPD
Herr Bohlander	Quantum AG
Herr Buff	Prog BEP, Baudezernat
Herr Bulla	GAL
Herr Braun	Fluwog eG
Herr Bruckner	Dezernat Bürgerservice
Herr Dittmer	Technischer Umweltschutz
Herr Dirksen-Fischer	Prog BEP, Gesundheitsamtsleiter
Herr Döblitz	CDU
Herr Fischer	Seniorenbeirat
Frau Führbaum	SPD
Herr Gätgens	Prog BEP, Stadtplanung
Frau Gütschow	Prog BEP, Stadtplanung
Frau Göller-Meier	Stadtplanung
Frau Häffner	Stadtplanung
Herr Dr. Heymann	Hamburger Wohnen eG
Frau Hilbermann	Stadtplanung
Frau Hoffmann	BSU/WSB
Herr Hüter	Bauprüfabteilung
Frau Jochmann	BGFG
Herr Karsties	Hamburger Wohnen eG
Herr Kay	BGFG
Herr Kock	BSU/WSB
Frau Köllmann	SAGA
Herr König	Prog BEP, Sozialraummanagement
Frau Könnecke	GAL
Frau Kunrede	CDU
Herr Kuper	KAIFU-NORDLAND eG
Herr Lange	Prog BEP, Stadtplanung
Herr Lehmpfuhl	Mieterverein zu Hamburg
Frau Lüders	CDU
Herr Dr. Mantell	Bezirksamtsleiter
Herr Meves	Grundsicherung
Herr Mezler	BSU-WSB
Herr Michalke	Quantum AG
Frau Nottelmann	Stadtplanung
Frau Osada	Sozialraummanagement
Herr Pawils	Nordmark eG
Herr Quast	CDU
Frau Rinsberg	E/NaSchEi, Prog BEP
Herr Rüttinger	E/VS
Herr Rust	SPD
Frau Samtleben	Sozialdezernentin
Herr Schuppe	BSU
Herr Seidlitz	GAL
Frau Strauß	Prog BEP, Jugendamt
Frau Schubecker	Sozialraummanagement
Frau Schum	SPD
Herr Schuster	Stadtplanung
Herr Stephan	Stadtplanung
Herr Theel	BGFG
Herr Thiem	SPD
Frau Thiesen	CDU
Herr Thomsen	CDU
Herr Vogt	Prog BEP, Sozialraummanagement
Herr Voß	KAIFU-NORDLAND eG
Herr Westenberg	CDU
Herr Ziegenhirt	GAL

# Tagesordnung

1. Begrüßung  
Bezirksamtsleiter Dr. Jürgen Mantell
2. Vorstellung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer, der Moderatorinnen und Moderatoren, der Referentinnen und Referenten, Darstellung der Tagesordnung
3. Impulsreferate  
  
Matthias Kock, BSU:  
Ziele, Maßnahmen und Resultate der  
Wohnungsbestands- und Neubaupolitik in HH  
  
Statement der Mietervereine:  
Karin ABmus, Mieter helfen Mietern  
Wilfried Lehmpfuhl, Mieterverein zu Hamburg  
  
Barbara Kayser, steg Hamburg mbH:  
Wohnen in Eimsbüttel: Daten zum Wohnungsbestand  
  
Pause: Kaffee & Gebäck  
  
Frank Voß, KAIFU-NORDLAND eG:  
Konzept für den Bestand und den Neubau:  
Aktuelle Situation am Eimsbüttler Wohnungsmarkt
4. Bildung der Arbeitsgruppen und Einstieg  
in die Gruppenarbeit  
  
AG Wohnungsneubau, Potenziale und Anforderungen  
  
AG Wohnungsbestand, Potenziale und Anforderungen  
zur Wohnungsversorgung unterer und mittlerer  
Einkommensgruppen  
  
Zusammenfassung der Ergebnisse im Plenum  
und erste Statements

# Begrüßung

**Dr. Jürgen Mantell, Bezirksamtsleiter Eimsbüttel**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
ich begrüße Sie in Eimsbüttel und zu diesem 8. BEP-Workshop.

Eimsbüttel baut seit Jahren viele neue Wohnungen, rund 500 bis 700 Wohnungen pro Jahr, trotz vorhandener hoher Dichte und geringen Flächenreserven.

Allerdings werden meist nur freifinanzierte Mietwohnungen oder Eigentumswohnungen gebaut, da es kaum noch öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gibt.

Wir machen uns Sorgen, ob wir ausreichend preiswerte Wohnungen in Eimsbüttel haben und behalten werden. Von den rund 130.000 Wohnungen in Eimsbüttel sind nur noch etwa sieben Prozent aller Wohnungen (rund 9000 WE) Sozialwohnungen.

Sicher gibt es auch außerhalb der Bindung noch weitere preiswerte Wohnungen in Wohnungsbeständen der Genossenschaften und der SAGA sowie im Altbaubestand.

Wir wollen also zunächst genauer wissen, wie viel preiswerte Wohnungen wir im Bezirk haben, wobei sicher „preiswert“ erst einmal definiert werden müsste. Außerdem ist zu untersuchen, wie groß der Bedarf nach preiswerten Wohnungen ist.

Dann sollten wir gemeinsam die Frage diskutieren, wie auch beim Neubau Anteile von preiswerten Wohnungen entstehen können.

Wie Sie wissen, haben wir bei bisherigen BEP-Workshops immer gute Anregungen für unsere Arbeit im Bezirk erhalten und hoffen, auch bei diesem 8. BEP-Workshop dieses wichtige Problemfeld handlungsorientiert diskutieren zu können. Ich wünsche dem Workshop viel Erfolg.







# Impulsreferat I

## Ziele, Maßnahmen und Resultate der Wohnungsbestands- und Neubaupolitik in Hamburg zum Erhalt und zur Bereitstellung preiswerter Wohnungen

Matthias Kock, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt  
für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung



Im Kontext einer sich kontinuierlich wandelnden Stadt lässt sich das Thema des preiswerten Wohnens aus zwei Perspektiven betrachten: Einerseits muss geklärt werden, was unternommen werden kann und wurde, um mietpreisgünstige Wohnungen im Bestand zu erhalten. Andererseits ist zu fragen, was Hamburg und die Bezirke tun können, um die Bevölkerung bedarfsorientiert mit Sozialwohnungen zu versorgen. Dabei richten sich beide Segmente an Haushalte mit Marktzugangs-Problemen.

In einer ersten Übersicht zeigt sich, dass sowohl in Gesamt-Hamburg als auch im Bezirk Eimsbüttel die Anzahl der anerkannten Dringlichkeitsfälle im Laufe der letzten Jahre rückläufig ist.

### Anerkannte Dringlichkeitsfälle/ Haushalte (ab 2006 ohne wohnungslose Haushalte)

<u>Jahr</u>	<u>Eimsbüttel</u>	<u>Hamburg gesamt</u>
2002	652	6.424
2003	616	6.509
2004	521	6.079
2005	434	5.663
2006	478	4.608
1. HJ 2007	248	2.338

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock,  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Gleiches gilt für die im identischen Zeitraum versorgten Dringlichkeitsfälle, was die absoluten Zahlen angeht.

Bei der Versorgungsquote dieser Dringlichkeitsfälle fällt sofort ins Auge, dass die Zahlen für den Bezirk Eimsbüttel niedriger sind als für Hamburg.



### Versorgte Dringlichkeitsfälle/ Haushalte (ab 2006 ohne wohnungslose Haushalte)

Jahr	Eimsbüttel	Hamburg gesamt
2002	180	2.253
2003	177	2.423
2004	160	2.507
2005	103	2.352
2006	69	1.689
1. HJ 2007	35	865

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

### Versorgungsquoten Dringlichkeitsfälle (ab 2006 ohne wohnungslose Haushalte)

Jahr	Eimsbüttel	Hamburg gesamt
2002	28 %	35 %
2003	29 %	37 %
2004	31 %	41 %
2005	24 %	42 %
2006	14 %	37 %
1. HJ 2007	14 %	37 %

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Dabei sind etwa 70 Prozent der Sozialwohnungen mit einer WA-Bindung versehen und somit für Haushalte mit Dringlichkeits-scheinen vorgesehen. Hingegen stehen Wohnungen mit einer WS-Bindung allen Haushalten offen, die über einen Wohnberechtigungsschein verfügen (sog. § 5-Schein).

### Erteilte §5-/§27-Scheine

Jahr	Eimsbüttel	Hamburg gesamt
2002	3.303	23.663
2003	1.515	20.992
2004	3.119	22.150
2005	2.465	17.920
2006	2.131	15.828
1. HJ 2007	1.008	7.595

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

## Versorgte §5-/§27-Schein-Haushalte

Jahr	Eimsbüttel	Hamburg gesamt
2002	734	6.436
2003	600	5.635
2004	670	5.388
2005	420	5.021
2006	417	4.773
1. HJ 2007	206	2.192

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock,  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und  
Bodenordnung

Detaillierte Auskünfte über den Zusammenhang zwischen erteilten §5-/§27-Scheinen und schließlich auch versorgten §5-/§27-Schein-Haushalten geben die beiden vorausgegangenen Tabellen.

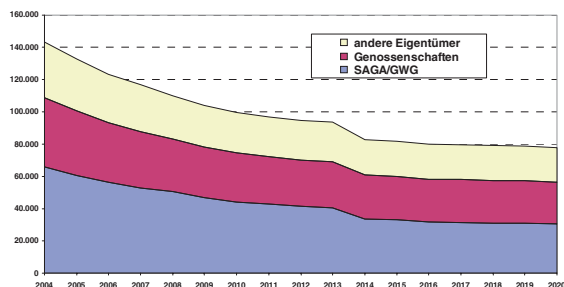
Beachtet werden muss, dass ein Teil der Sozialwohnungen – nämlich die WA-gebundenen – aufgrund von Absprachen auch so genannten Einkommensüberschreitern vermietet wird. Mit der SAGA/GWG und zehn Genossenschaften wurden Vereinbarungen geschlossen, dass Sozialwohnungen dementsprechend auch frei belegt werden können. Im Gegenzug müssen dann Wohnungen aus dem freien Bestand mit Haushalten belegt werden, die als vordringlich wohnungsuchend anerkannt sind. Ziel dieser Strategie ist es, eine stärkere soziale Durchmischung des Wohnungsbestandes zu erreichen.



Da sich außerdem gezeigt hat, dass die Wohnungswirtschaft nur eine geringe Neigung aufweist, Sozialwohnungen mit WA-Bindungen zu erstellen, wurden die Richtlinien für Bindungen neuer Sozialwohnungen angepasst und dahingehend geändert, dass alle Sozialwohnungsneubauten an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein (sog. § 5-Schein) vermietet werden können.

Zu bedenken ist überdies, dass die Anzahl der erteilten Wohnberechtigungsscheine (sog. § 5-Scheine) nichts über die Intensität

### Prognose des Hamburger Sozialwohnungsbestandes



Quelle: Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, Sozialwohnungsdatenbank - Stand Nov. 2003  
Anm.: Prognosedaten ohne Neubau nach dem Stichtag"

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock,  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und  
Bodenordnung

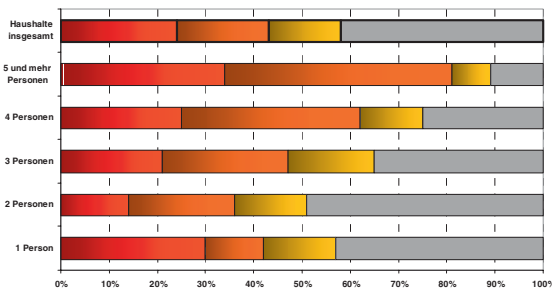


der Wohnungssuche aussagt. Die Erfahrung zeigt, dass sich auch Haushalte einen Wohnberechtigungsschein ausstellen lassen, um diesen vorsorglich zu besitzen – ohne aktuell speziell eine Sozialwohnung zu suchen.

Die Grafik auf der vorausgegangenen Seite unten zeigt anschaulich die prognostizierte kontinuierliche Abnahme des Sozialwohnungsbestandes in Hamburg.

Die folgende Grafik verdeutlicht den Anteil der Hamburger Haushalte in den Einkommensgrenzen:

**Anteile der Hamburger Haushalte in den Einkommensgrenzen  
- nur Mieterhaushalte -**



Wohngeld
§ 9 WoFG + 30 %
§ 9 WoFG + 70 %
über § 9 WoFG > 70 %

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Sie erläutert folgenden Zusammenhang: Je größer die Haushalte sind, desto mehr Haushalte sind berechtigt, eine Sozialwohnung zu mieten. Bei 5-Personen-Haushalten haben rund 80 Prozent diese Möglichkeit.

Aussagekräftig sind die Grenzen der Jahresbruttogehälter, mit denen entsprechende Förderungen in Anspruch genommen werden können. Hier ist zu beachten, dass als Berechnungsgrundlage ein Angestelltenhaushalt mit einem Verdiener angenommen wurde.

**Einkommensbezogene Reichweite der Förderung: Bruttoeinkommen**

Personen	Wohngeld	Mietwohnungsbau	Wohneigentum
	Auslaufpunkte Baujahr ab 1992 in Mietenstufe V	§ 9 Absatz 2 plus 30 v.H. WoFG	§ 9 Absatz 2 plus 70 v.H. WOFG
1	14.400	23.200	30.00
2	19.608	34.300	44.600
3	24.252	42.900	55.800
4	31.884	51.400	67.000
5	36.168	60.000	78.000

gerundete Werte

Unterstellt wurden jeweils Angestelltenhaushalte mit 1 Verdiener. 1- und 2-Personenhaushalte bestehen aus Erwachsenen; die dritte und weitere Personen sind Kinder. Für schwerbehinderte Menschen gelten höhere Einkommensgrenzen.

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Orientierte sich das II. WoBauG an der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit Wohnungen, so hat sich diese Zielsetzung 2001 mit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes dahingehend verändert, dass seitdem entsprechend der Bedarfslage Wohnungen nur noch für bestimmte Bevölkerungsgruppen mit Versorgungsschwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt (wie Familien, Studenten oder Ältere Menschen und Behinderte) gefördert werden können. Im Zuge der Föderalismusreform geht die Zuständigkeit der Gesetzgebung auf die Länder über. Das entsprechende Gesetz wird derzeit in der Bürgerschaft beraten.

In Hamburg wurde mit der Finanzbehörde ein jährlicher Subventionsbarwert in Höhe von 100 Millionen Euro verhandelt. Die Finanzbehörde legt Wert darauf, dass diese Summe auch nicht überschritten wird. Das bedeutet konkret, dass Änderungen in der Zielsetzung, beispielsweise eine erhöhte Anzahl von Sozialwohnungen für Haushalte mit Kindern, innerhalb des festgelegten Finanzrahmens erfolgen muss. Umschichtungen führen also zwangsläufig zu Reduzierungen bei anderen Bedarfsgruppen.

Segmente der Wohnraumförderungsprogramme 2007/2008 Förderbarwerte und der Programmzahlen			
Programmsegmente	Jährliche Programmmzahl 2007/2008	Durchschnittl. Förderbarwerte je Wohnung	Förderbarwerte 2007/2008 insgesamt in Mio. €
Bauvorhaben mit besonderer Quartiersbedeutung	100	40.000	4,0
Neubau Betreute Altenwohnungen	100	30.000	3,0
Studentenheimplätze:	80 Plätze	16.500	1,3
Große Familien Wohnungen (für Familien mit mind. 1 Kind)	300	40.000	12,0
Baugemeinschaften:	100	55.000	5,5
Umbau § 16 (1) WofG (einschließlich Altenwohnungen)	100	25.000	2,5
Rollstuhlbewohnerwohnungen	50	55.000	2,75
Neu : Energetisches Bauen	500	8.000	4,0
Mietwohnraumförderungs- programm insgesamt:	1.250 + 80 Studenten- heimplätze		35,05
<b>MODERNISIERUNG</b>	3.000	7.000	21,3
<b>WOHNEIGENTUM Neubau /Gebrauchterwerb</b>	1.000	47.200	47,2

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007,  
Referat LRD Matthias Kock, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Arzt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung ist es auch ein Ziel der Hamburger Wohnungspolitik, Mietwohnungsbau dort verstärkt zu fördern, wo sonst freifinanzierte Investitionen ausbleiben würden. Ein aktuelles Beispiel ist Wilhelmsburg.

Neben dem Mietwohnungsneubau fördert der Senat mit einem großen Programm ebenfalls die Modernisierung von Wohnungen. Auch für dieses Förderinstrument gelten Mietpreisbindungen. Mieten im Bereich von 6.50 Euro pro Quadratmeter netto kalt erhalten und sichern preiswerten Wohnraum. Dieses Förderprogramm wird besonders in den Stadtteilen angewendet, in denen keine große Nachfrage einkommensstärkerer Bevölkerungsschichten existiert. Ein entsprechendes Beispiel ist Billstedt.

Wohnungsunternehmen, die durch eine effektive Führung ihrer Bestände inzwischen über entschuldete Wohnungen verfügen, können über gebildetes Eigenkapital freifinanzierten Wohnungsneubau betreiben.

Sozialer Wohnungsneubau rechnet sich bis zu Grundstückspreisen von etwa 500 bis 550 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Gemäß des Senatsprogramms wird die Mietdifferenz zwischen der Marktmiete etwa neun Euro und der geförderten Anfangsmiete (5,50 Euro) jeweils pro Quadratmeter subventioniert, so dass die Berechtigten für eine Eingangsmiete von 5,50 Euro in die Sozialwohnungen einziehen können. Stiege der Grundstückspreis zum Beispiel auf 800 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so ergäbe dies bereits rechnerisch eine Quadratmetermiete von elf bis zwölf Euro. Entsprechend höher müsste die Subvention ausfallen, wenn weiterhin eine Netto-Kalt-Miete von 5,50 Euro gelten soll. Dies macht deutlich, dass die Grundstücksvergabe an Investoren unter der Bedingung, Neubauwohnungen als Sozialwohnungen zu erstellen, ohne weiteres nur bei durchschnittlichen Grundstückspreisen realistisch wäre.



Anschließend seien einige Punkte genannt, die zu einer Zurückhaltung der Wohnungsunternehmen bei der Inanspruchnahme der Neubauprogramme des Senats führen können.

Konstellationen, bei denen die Inanspruchnahme des Wohnungsbauprogramms des Senats (Miet-Neubau) kritisch gesehen werden könnte:

- zu niedrige Einkommensgrenzen bei einkommensstarker Nachfrage
- „Quersubventionierung“
- entschuldete Bestände/genügend Eigenkapital
- höhere Renditeerwartungen bei Aussicht auf hohe Mieten

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock,  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Abschließend gibt eine Aufstellung Aufschluss darüber, wie sich der geförderte Wohnungsbau im Bezirk Eimsbüttel von 2000 bis 2007 entwickelt hat.

Geförderter Wohnungsbau in Eimsbüttel  
(Bewilligungen seit 2000)

- 2000: 45 WE in der Hohe Weide, Altonaer Str. und Märkerweg
- 2001: 31 WE in der Telemannstr., Lindenallee und Pinneberger Chaussee
- 2002: 126 WE in der Fettstr., Vereinsstr., Gärtnerstr., Moorrand, Sellhopsweg und Kieler Str.
- 2003: 202 WE in der Oberstr., Alpenrosenweg und Reemstückenkamp
- 2004: 81 WE am Siemersplatz und Schleswiger Damm
- 2006: 41 WE in der Grindelallee
- 2007: 27 WE in der Lohkampstr., Pflugacker, Kieler Str.

Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel  
Workshop Preiswertes Wohnen in Eimsbüttel am 9. November 2007, Referat LRD Matthias Kock,  
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

# Statement der Mietervereine I

Karin Aßmus, Mieter helfen Mietern

Meine Damen und Herren,

Sie haben es gehört, gestern ist der Mietenspiegel 2007 veröffentlicht worden. Mit einer durchschnittlichen jährlichen Mietsteigerung von 2,2 %. Beim Mietenspiegel 2005 lag die Steigerungsrate noch bei 1 %. Die durchschnittliche Hamburger Miete beträgt mittlerweile 6,53 Euro. Hinzukommen noch Betriebs- und Heizkosten in Höhe von durchschnittlich 2,50 bis 3,50 Euro, d.h. eine 70 qm Wohnung kostet zwischen 650 bis 750 Euro. Das ist viel und betrifft auch nur die Bestandsmieten und nicht die Neuvermietungspreise, die weit höher sind. Im neuen Mietenspiegel ist insbesondere das Marktsegment der großen Wohnungen, und der vor 1948 gebauten Wohnungen überdurchschnittliche gestiegen. Nach der vorliegenden Untersuchung des Gymnasiums Ohmoor weist der Bezirk Eimsbüttel in jedem seiner Stadtteile 2007 übrigens schon weit höhere Mieten im freifinanzierten Bereich und bei der Neuvermietung auf als 6,53 Euro/qm. Jeder Mietenspiegel zieht relativ schnell Mieterhöhungen nach sich, das ist unsere Erfahrung. Steigerungen der Wohnkosten sind jedoch für Haushalte mit niedrigem Einkommen besonders schwer zu verkraften. Für einige Haushalte ist die Grenze ihrer Mietzahlungsfähigkeit erreicht, für andere schon überschritten. Insofern ist das Thema dieses Workshops brandaktuell.

**„Ich hoffe, wir sind uns einig, dass die Gewährleistung der sozialen Absicherung des Wohnens ein vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik auch hier in Eimsbüttel sein sollte.“**

Ich hoffe, wir sind uns einig, dass die Gewährleistung der sozialen Absicherung des Wohnens ein vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik auch hier in Eimsbüttel sein sollte. Vor dem Hintergrund drohender Arbeitslosigkeit, des sich weiter ausbreitenden Niedriglohnssektors und der daraus resultierenden Zunahme von Haushalten mit erhöhtem Armutsrisiko, insbesondere Familien mit Kindern, besteht dringender Handlungsbedarf.

Der Bestand an preis- und belegungsgebundenen Wohnungen geht durch das Auslaufen von Bindungen und Modernisierungsmaßnahmen in Hamburg immer weiter zurück. Es werden so gut wie keine neuen Sozialwohnungen, bzw. geförderten Wohnungen mehr gebaut, auch in Eimsbüttel nicht. Im Bezirk liegen nur rund 8 % aller Hamburger Sozialwohnungen, das ist unterdurchschnittlich und zudem sehr ungleich verteilt auf die Stadtteile Lokstedt, Niendorf, Schnelsen und Eidelstedt. Es findet zwar Wohnungsneubau statt, dies jedoch vornehmlich im hochpreisigen Bereich und im Eigentumssektor.

Der Bezirk sollte sich deswegen die Ankurbelung der sozialen Wohnraumförderung und damit die Schaffung neuer preisgebundener oder preisgünstiger Mietwohnungen zur Aufgabe machen und Wohnungsbaugrundstücke an bekanntermaßen soziale Investoren vergeben.

Ein Ziel zukünftiger Baupolitik sollte die Verhinderung einer zunehmenden Spaltung der Stadt sein und der Erhalt durchmisch-



ter Strukturen als Grundlage für lebendige Nachbarschaften. Dafür müsste preiswerter Mietwohnraum über das gesamte Stadtgebiet erhalten und geschaffen werden. Die Nachfrage und das Interesse an den Wohnungsbauförderprogrammen der Stadt tendiert gegen Null. Meint es die Stadt wirklich ernst, muss sie Programme ändern und nicht zuletzt auch eine kostengünstige Vergabe städtischer Grundstücke ermöglichen. Die Umstellung vom Grundstückskostenrichtsatzverfahren auf das Verkehrswertverfahren war aus dieser Sicht kontraproduktiv, es ist ein Instrument zur Verstärkung der Segregation in dieser Stadt.

Hamburg ist eine Stadt der Kleinhaushalte. Fast 80 % der Bevölkerung lebt in 1-2 Personen Haushalten. Dieser Anteil wird sich aufgrund der demografischen Entwicklung nicht wesentlich verändern. Deswegen ist neben der Schaffung von familiengerechten Wohnungen vor allem auf die Schaffung von Wohnraum zu achten, der ohne öffentliche Transferleistungen bezahlbar bleibt. Zunehmende Singlehaushalte, Abrisse, steigender Wohnflächenverbrauch pro Kopf und längeres Lebensalter schaffen schon für sich genommen einen ständigen Mehrbedarf an Wohnungen. Mindestens 8.000 Wohnungen jährlich müssen gebaut werden, ein Teil davon auch in Eimsbüttel, wenn der Senat darüber hinaus an seinem Konzept der Wachsenden Stadt festhält.

Neben dem Neubau kommt der Bestandssicherung und -entwicklung eine wichtige Rolle zu. Dabei ist angesichts der Alterung der Gesellschaft und der steigenden Nachfrage die altengerechte Anpassung des Wohnungsbestandes und einer altengerechten Infrastruktur eine der Zukunftsaufgaben. Durch diese Maßnahmen wird nicht nur erreicht, dass alte Menschen möglichst lange in ihrer vertrauten Umgebung leben können, sondern es werden auch Pflegekassen und Sozialhaushalte spürbar entlastet. Auch hier sind Hilfen für einkommensschwache Haushalte nötig. Die Warnung vor zunehmender Altersarmut sollte ernst genommen werden. Die Mietzahlungsfähigkeit sinkt im Alter teilweise erheblich. Der Bedarf an preiswerten Wohnungen steigt also.

Der Bezirk sollte sich dieser Herausforderung stellen und ein modernes, zukunftsfähiges Konzept für altengerechtes Wohnen unter Einbeziehung neuester Erkenntnisse der Seniorenforschung entwickeln. Dieses Konzept sollte in Kooperation mit Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbänden und Betroffenen erarbeitet werden.

Die Wohnungsbestände der 50/60er Jahre und die 20er Jahre Bestände der Genossenschaften sind in vielen Fällen noch ein Marktsegment mit preiswerten Mieten, vor allem vor der Modernisierung. Diese Bestände sind mit ihren Bewohnern gealtert. Und die Bewohner wollen dort weiter altern. Auch hier geht es um den altengerechten Umbau, aber zu Preisen, die auch im Rentenalter noch tragbar sind.

Hamburg ist eine Stadt der Wohnprojekte. Dies ist eine Form des selbstständigen, gemeinschaftlichen Wohnens, das von immer mehr Menschen nachgefragt wird und eine willkommene Alternative darstellt. Nicht nur bei Familien mit Kindern, sondern auch



bei älterwerdenden und alten Menschen wird diese Wohnform immer beliebter. Deswegen sollte der Bezirk die größer werdende Nachfrage durch die Bereitstellung von Grundstücken unterstützen und dabei dabei auch die Schaffung von Mietwohnungen fördern.

Ein Wort zu Altbau- und Sanierungsgebieten. Wie wir heute lesen konnten, ist der Mietenanstieg in den Altbauquartieren mit über 11 % überdurchschnittlich hoch. Auch vor diesem Hintergrund, erweist sich die Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung in Eimsbüttel als Fehler. Sowohl das Mieteninterventionsmodell als auch die Umwandlungsverordnung sowie die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts durch die Stadt trugen dazu bei, den Mietenanstieg zu verlangsamen, Luxussanierungen zu verhindern und die Gebiete für Spekulanten uninteressanter werden zu lassen. Die Folgen der Aufhebung der Erhaltungsverordnungs-Gebiete waren für MhM in der Beratungspraxis relativ schnell erkennbar: die Verkäufe/Umwandlungen nahmen deutlich zu, auch an ausländische Investoren, ebenso wie Luxussanierungen, die Mieten zogen drastisch an, die Methoden wurden wieder rauher, die Anzahl an Mietprozessen stieg an und Mieter hatten wieder mehr Angst, ihre Wohnung zu verlieren und ihr angestammtes Wohnquartier verlassen zu müssen.

Mittlerweile ist zu beobachten, dass Eimsbüttel Süd als neues Schanzenviertel gehandelt wird mit den gleichen Aufwertungs-tendenzen. Zum Schutz der Mieter vor Luxusmodernisierung fordert MhM eine Festlegung als soziales Erhaltungsverordnungs-Gebiet flankierend zum Sanierungsgebiet, für andere Gebiete ist der Erlass einer Verordnung zu prüfen.

Ich danke Ihnen und wünsche uns einen konstruktiven Tag.

## Statement der Mietervereine II

### Wilfried Lehmpfuhl, Mieterverein zu Hamburg

Aus unserer Beratungspraxis sind uns in Eimsbüttel Wohnungsbestände bekannt, deren Mietniveau zum Teil oder gar weitgehend unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Wohnbestände von Wohnungsgenossenschaften und der SAGA.

Während die SAGA bei der Mietanpassung häufig schon über den Mietenspiegelmittelwert hinaus geht, beobachten wir bei Genossenschaften, dass Mietanpassungen häufig noch unter dem Mietenspiegelmittelwert bleiben. In dem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass der Hamburger Mietenspiegel als beste Erkenntnisquelle für die Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete gilt. Hierbei ist der jeweilige Mietenspiegelmittelwert anzunehmen, wenn die Wohnung keine besonderen Lagevorteile oder Lagenachteile aufweist und die Ausstattung und Beschaffenheit dem Standard der Baualtersklasse entsprechen.



Wegen des relativ hohen Abstandes der Kostenmiete von der ortsüblichen Vergleichsmiete finden sich im Stadtrandbereich von Eimsbüttel größere Wohnbestände, bei denen auch nach Anhebung der Kostenmiete um 20 % nach Wegfall der Preisbindung die preisfreie Miete immer noch weit unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Somit gibt es in Eimsbüttel zumindest noch für den Wohnungsbestand und die ansässige Wohnbevölkerung kleine Gebiete mit relativ preiswertem Wohnraum.

Zur Beurteilung der Frage nach preiswertem Wohnraum in Eimsbüttel kann die Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht alleiniges Beurteilungskriterium sein. Bezieher von Leistungen zum Lebensunterhalt werden nämlich zur Senkung der Kosten der Unterkunft aufgefordert, wenn deren Wohnung trotz Einhaltung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemessen an deren Haushaltsgröße die angemessene Wohnungsgröße oder Raumzahl übersteigt.

Somit stellt das Verhältnis zwischen Einkommen und Miete ein weiteres Beurteilungskriterium für preiswerten Wohnraum dar. Lange Jahre hindurch hatten wir die wohnungspolitische Forderung erhoben, dass ein Wochenlohn für die Netto-Kaltniete ausreichen müsse. Die Bezieher kleinerer Einkommen haben da schon lange das Nachsehen, im Gegensatz zu den besser Verdienenden.

Für die Beurteilung preiswerten Wohnraumes kann auch die Preiswürdigkeit des Wohnraumes in Bezug auf dessen Erhaltungszustand, Modernisierungszustand und energetischen Zustand nicht außer Acht gelassen werden. Nach Durchführung von energetischen Modernisierungen übersteigen die Mieterhöhungen (Modernisierungszuschlag) zum Beispiel für die Anbringung eines Wärmedämmverbundsystems häufig die eingesparten Energiekosten um das vier- und fünffache. Das macht uns Sorgen und bedroht preiswerten Wohnraum auch in Eimsbüttel.

Im übrigen bedrohen auch Wohnungsleerstand, Zweckentfremdung von Wohnraum sowie die Umwandlung in Wohnungseigentum und Gebäudeverfall durch unterlassende Instandsetzung sowie Mieterfluktuation durch Vernachlässigung der Gebäudesubstanz bzw. Verschlechterung des Umfeldes preiswerten Wohnraum.

Mit Sorgen beobachten wir die in Hamburg geplante Deregulierung und Liberalisierung der landesrechtlichen Bestimmungen zur Verhinderung des Wohnungsleerstandes und der Zweckentfremdung. Leider bis in die jüngste Vergangenheit hinein auch in Eimsbüttel mit einigen Fällen von Mietervertreibung nach Umwandlung in Wohnungseigentum und Verkauf der Mietwohnung befasst. Daher sollte wieder verstärkt der Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungsverordnung in Erwägung gezogen werden.

**„Der Einsatz des Instruments der Sozialen Erhaltungsverordnung sollte wieder verstärkt in Erwägung gezogen werden!“**



# Impulsreferat II

## Wohnen in Eimsbüttel: Daten zum Wohnungsbestand

Barbara Kayser, steg Hamburg mbH



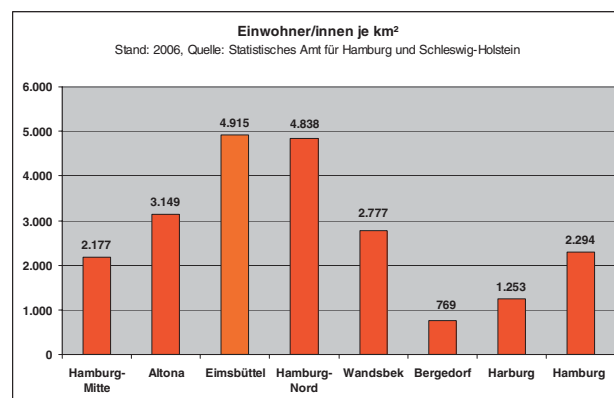
Um die Situation und die Tendenzen im Bezirk Eimsbüttel einschätzen zu können, bietet sich ein Vergleich ausgewählter Daten aus dem Bezirksamtsbereich Eimsbüttel sowohl mit denen Hamburgs als auch mit denen der anderen Bezirke an. Neben einer detaillierten Dateninterpretation der Zahlen für den gesamten Bezirksamtsbereich werden sämtliche Eimsbütteler Stadtteile in die Analyse mit einbezogen, so dass auch regionale Aussagen innerhalb des Bezirksamtsbereiches Eimsbüttel gemacht werden können.

Zum Einstieg möchte ich ihnen gerne einen groben Überblick über Einwohnerdaten und Haushalte geben.

Jeder siebte Hamburger Einwohner, insgesamt 246.087 Menschen, wohnte 2006 im Bezirk Eimsbüttel. Schaut man auf die Anzahl der Einwohner pro Quadratmeter, so zeigt sich, dass Eimsbüttel der am dichtesten besiedelte Bezirk in Hamburg ist. Insgesamt lebten 4.916 Personen pro Quadratkilometer, dicht gefolgt vom Bezirk Nord mit 4.838 Personen pro Quadratkilometer. Alle anderen Bezirke weisen eine deutlich geringere Einwohnerzahl je Quadratkilometer auf. Der Bezirk Harburg, mit 769 Einwohnern pro Quadratkilometer ist, bedingt durch große landwirtschaftliche Bereiche, der am geringsten besiedelte Bezirk in Hamburg.



Bezirkentwicklungsplanung Eimsbüttel am 09.11.2007

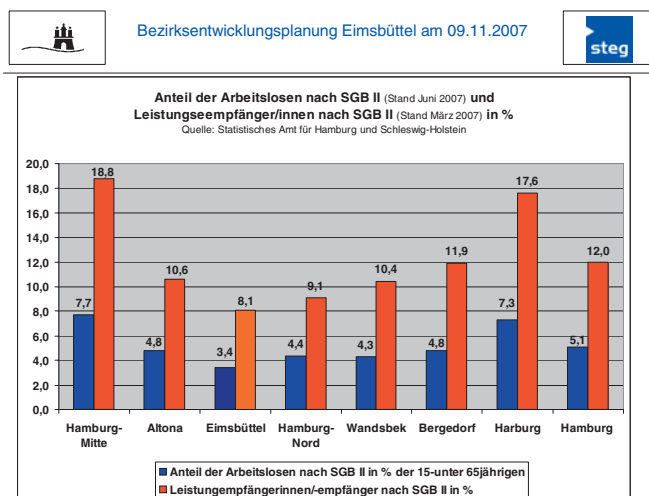


Ein Blick auf die einzelnen Eimsbütteler Stadtteile zeigt, dass insbesondere zwei Stadtteilen, Hoheluft-West mit 18.533 und in Eimsbüttel mit 16.930 Einwohnern pro Quadratkilometern sehr dicht besiedelt sind. Dagegen leben beispielsweise in den beiden

am Stadtrand gelegenen Stadtteilen Eidelstedt mit 3.476 und Niendorf mit 3.126 Einwohnern deutlich weniger Menschen je Quadratkilometer. Daten über die Haushaltsgröße liegen leider nur für Hamburg gesamt vor. Die Zahlen zeigen deutlich, dass kleine Haushalte dominieren. Im Jahr 2005 waren von den insgesamt 939.000 Haushalten fast die Hälfte, 49% Einpersonenhaushalte, 31% Zweipersonenhaushalte, 10% Dreipersonenhaushalte, 7% Vierpersonenhaushalte und lediglich in 3% aller Haushalte lebten mehr als fünf Personen. Große Haushalte, die demzufolge auch große Wohnungen benötigen, sind eindeutig in der Minderzahl.

Dies spiegelt sich auch in der Wohnungsgröße wieder. Um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen, muss deutlich betont werden, dass die Angaben zum Wohnungsbestand sich auf die Anzahl der Räume bezieht, wobei die Küche auch als Raum gewertet wird. Eine Wohnung mit drei Räumen ist demnach eine Zweizimmerwohnung, sofern eine separate Küche vorhanden ist. Diese Wohnungsgröße stellt mit rund 40% auch den größten Anteil dar, gefolgt von Wohnungen mit vier Räumen mit rund 34%. Lediglich rund 16% aller Wohnungen haben vier und mehr Räume und stehen rein rechnerisch als große Wohnungen auch Haushalten mit Kindern zur Verfügung.

Matthias Kock hat bereits darauf hingewiesen, dass das Thema preiswerten Wohnraums natürlich eng verbunden ist mit Haushalten, die Marktzugangs-Probleme haben. Aus diesem Grunde interessiert die Beschäftigungssituation in Eimsbüttel im Vergleich zu den anderen Hamburger Bezirken. Der Bezirk Eimsbüttel weist relativ wenig Arbeitslose und Leistungsempfänger auf. In beiden Bereichen liegt der Bezirk Eimsbüttel deutlich unter dem Hamburger Durchschnitt, hat bei dem Anteil der Arbeitslosen nach SGB II mit lediglich 3,4 Prozent und bei den Leistungsempfängern nach SGB II mit 8,1 Prozent jeweils die niedrigsten Werte aller Hamburger Bezirke und steht damit im Vergleich deutlich günstiger dar.



Bevor wir uns einer näheren Betrachtung des Wohnungsbestands widmen, möchten wir nicht vergessen, auch einen kurzen Blick

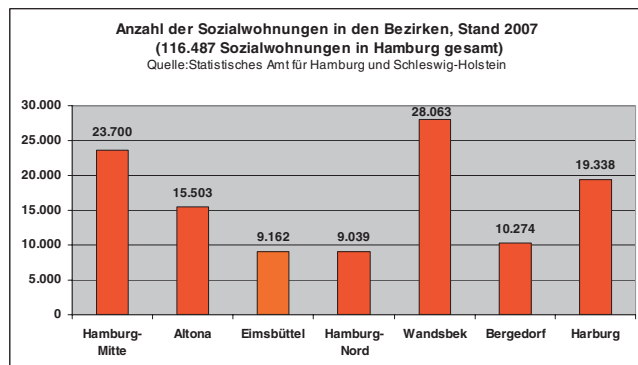


auf die Bevölkerungsprognose zu werfen. Da Hamburg entgegen den Trends in anderen deutschen Metropolen von einem weiteren Bevölkerungswachstum ausgehen kann, ist dies bei Gedanken über die weitere Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu berücksichtigen. Der Entwurf des räumlichen Leitbildes des Senats sagt aus, dass einerseits bis zum Jahr 2020 rund 80.000 zusätzliche Einwohner in Hamburg erwartet werden. Somit wird die Einwohnerzahl auf ca. 1,81 Mio. steigen. Andererseits wird es gravierende Verschiebungen in der Altersstruktur geben.

Nach diesem kurzen Überblick über die Bevölkerungsdaten wenden wir uns nun dem Wohnungs- und Gebäudebestand zu. Die folgende Auflistung gibt zunächst einmal einen quantitativen Überblick über den Wohnungsbestand im Bezirk Eimsbüttel:

29.782	Wohngebäude im Bezirk Eimsbüttel im Jahr 2006 gesamt, davon:
15.020	Wohngebäude mit 1 Wohnung (15.020 Wohnungen, ca. 50%)
3.205	Wohngebäude mit 2 Wohnungen (6.410 Wohnungen, ca. 11%)
11.557	Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen (107.394 Wohnungen, ca. 39%)
1.699	Wohnungen in Nichtwohngebäuden
130.523	Wohnungen im Bezirk Eimsbüttel 2006, davon:
9.162	Sozialwohnungen (7% aller Wohnungen im Bezirk Eimsbüttel)

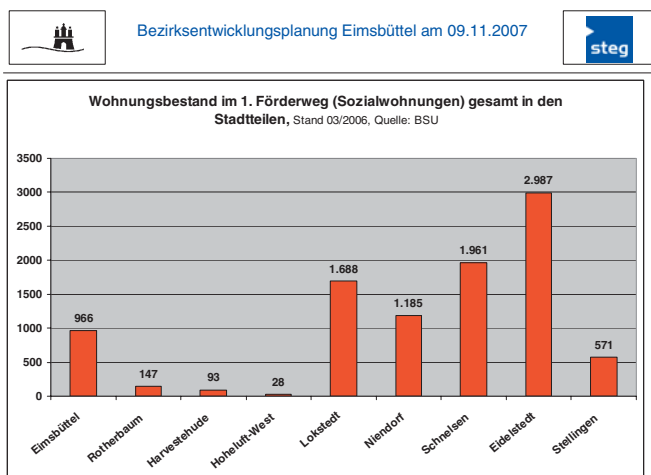
7% aller Wohnungen im Bezirk Eimsbüttel sind Sozialwohnungen. Vergleicht man die absoluten Zahlen der Sozialwohnungen in den sieben Hamburger Bezirken, so zeigt sich, dass alle anderen Bezirke mit Ausnahme des Bezirks Hamburg-Nord mit 9.037 Sozialwohnungen über deutlich mehr Sozialwohnungen verfügen. Um einige Beispiele zu geben: Wandsbek hat 28.063, Hamburg-Mitte 23.700 und Harburg 19.338 Sozialwohnungen und damit ein größeres Wohnungspotenzial als Eimsbüttel, um Haushalte mit Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt zu versorgen.



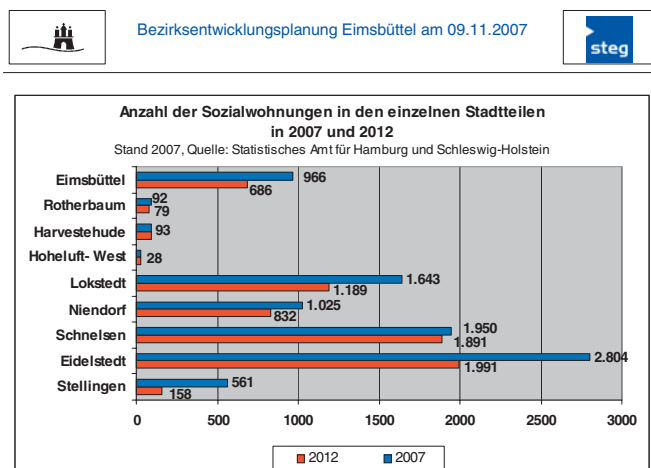


Von den insgesamt 9.162 Sozialwohnungen in Eimsbüttel im Jahr 2007 wurden die meisten Wohnungen, insgesamt 3.897 von Genossenschaften, 2.868 von SAGA/GWG gebaut. 1.697 Wohnungen erstellten private Eigentümer, 451 Wohnungsunternehmen und 713 Wohnungen Kirchen, Verbände u.ä.. Damit gehören ca. drei Viertel aller Sozialwohnungen Genossenschaften sowie SAGA/GWG, deren Mieten auch nach Auslaufen der Bindungen überwiegend unter den Marktmieten liegen.

Die folgende Grafik zeigt die sehr unterschiedliche Verteilung der Sozialwohnungen in den einzelnen Stadtteilen. Während es beispielsweise in Hoheluft-West nur 28 Sozialwohnungen gibt, weist Eidelstedt mit 2.987 Sozialwohnungen die höchste Anzahl auf.

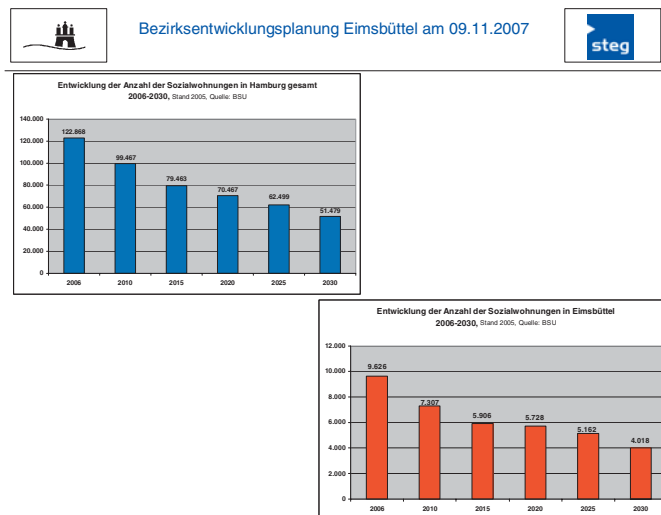


In den letzten Jahren wurden nur noch in geringem Umfang neue Sozialwohnungen erstellt. In den Jahren zwischen 1995 und 2004 gab es mit 629 gebauten Sozialwohnungen nur noch geringe Zuwächse. Der Sozialwohnungs-Neubau erlebte seinen Boom in der Zeit von 1965 bis 1974. Das bedeutet gleichzeitig, dass ein bedeutender Teil der im Bezirksamtsbereich vorhandenen Sozialwohnungen älteren Datums ist und in den nächsten Jahren aus den Miet- und Belegungsbindungen fallen wird.



Bei der prognostizierten Verteilung der Sozialwohnungen in den einzelnen Stadtteilen des Bezirkes bis 2012 fällt besonders auf, dass in sämtlichen Stadtteilen - Harvestehude und Hoheluft-West mit zu vernachlässigenden geringen Zahlen einmal ausgenommen – aufgrund der auslaufenden Bindungen mit rückläufigen Zahlen von Sozialwohnungen zu rechnen ist. Besonders in Eidelstedt ist ein dramatischer Rückgang zu erwarten: In absoluten Zahlen ausgedrückt fallen hier fast 1.000 Sozialwohnungen des 1. Förderungsweges aus der Bindung und in Stellungen reduziert sich der Bestand von 561 Sozialwohnungen im Jahr 2007 auf 158 Wohnungen in 2012.

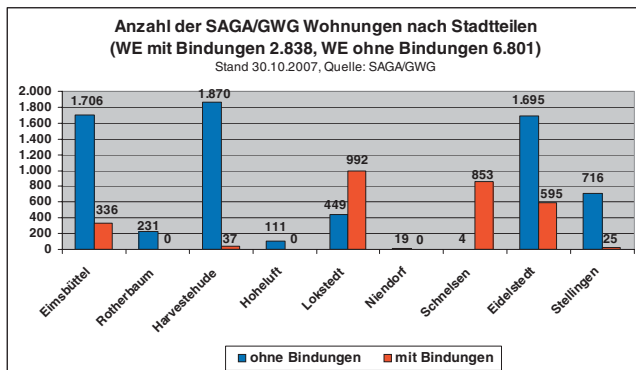
Setzt man dieses Ergebnis mit Gesamt-Hamburg in Korrelation und setzt die Prognosen, auch ohne Berücksichtigung der Möglichkeiten der vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen und der damit einhergehenden Verkürzung der Bindungszeit bis in das Jahr 2030 fort, ist der Trend der sich verringernden Anzahl der Sozialwohnungen sowohl in Hamburg als auch im Bezirksamtbereich Eimsbüttel überdeutlich. Der Bestand an Sozialwohnungen reduziert sich jeweils um rund 58 %. Danach ständen im Jahr 2030 in Eimsbüttel nur noch 4.018 und in Hamburg gesamt 51.479 Sozialwohnungen zur Verfügung.



Dabei sollte der gleichfalls bereits angesprochene demografische Wandel mit einer zwar wachsenden, aber gleichzeitig alternden Bevölkerung nochmals ins Gedächtnis gerufen werden. Die Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes ist diesem Trend entgegengesetzt.

Betrachtet man die städtische SAGA/GWG gesondert, dann zeigt die Folgegrafik, dass in fast allen Stadtteilen des Bezirkes die Wohnungen ohne Bindung – Lokstedt und Schnelsen ausgenommen – deutlich in der Überzahl sind.

Da die Mieten der SAGA/GWG Wohnungen häufig unter den Mieten des Hamburger Mietenspiegels liegen, können diese Wohnungen überwiegend zu dem Segment des preiswerten Wohnungsbestandes addiert werden. Da alleine SAGA/GWG über rund 131.000 Wohnungen verfügen, von denen derzeit 43,5% als Sozialwoh-



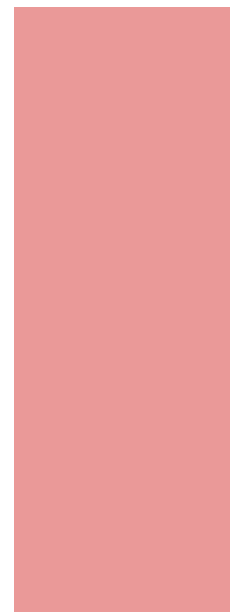
nungen Miet- und Belegungsbindungen haben, kommt diesem Bestand eine hohe Bedeutung zu.

Ein weiterer Mosaikstein in der Beurteilung der Wohnungsversorgung im Bezirksamt Eimsbüttel und ganz Hamburgs ist die jährliche Auswertung der im Hamburger Abendblatt annoncierten Neuvermietungen durch das Gymnasium Ohmoor. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass bei dieser Auswertung weder die Mieten der Sozialwohnungen, noch der SAGA/GWG- oder Genossenschaftswohnungen berücksichtigt werden konnten. Das Ergebnis ist somit nicht ganz repräsentativ, spiegelt aber die Miethöhe der frei vermietbaren Wohnungen privater Eigentümer wieder. Die Auswertung ergibt, dass Eidelstedt mit Mieten zwischen 7,- und 8,- Euro am preiswertesten ist, gefolgt von Schnelsen, Niendorf und Stellingen, deren Mieten bei Neuvermietung zwischen 8,- und 9,- Euro netto kalt liegen. In Lokstedt und Eimsbüttel werden zwischen 9,- und 10,- Euro netto kalt pro Quadratmeter verlangt. Harvestehude, Rotherbaum und Hoheluft-West mit Quadratmetermieten von über 11,- Euro sind mit Abstand die teuersten Stadtteile im Bezirksamt Eimsbüttel.

Um das Bild abzurunden, möchten wir uns noch kurz dem Wohnungsneubau widmen, ohne dass hier bereits Aussagen über die Art der neu entstehenden Wohnungen, seien es Eigentums- oder Mietwohnungen, getroffen werden können. Um dem Leitbild der Wachsenden Stadt für Hamburg gerecht zu werden, hat der Hamburger Senat das Ziel, rund 5.000 bis 6.000 Wohnungen jährlich neu zu bauen. Diese Flächen sollen überwiegend durch Flächenrecycling, Umwidmung, Innenentwicklung und Nachverdichtung gewonnen werden.

Für den Bezirksamt Eimsbüttel bedeutet dies, dass zunächst nach geeigneten Flächen gesucht wurde. Das Bezirksamt hat in den einzelnen Stadtteilen die folgenden Flächenpotentiale recherchiert. Das Ergebnis zeigt, dass die Stadtteile sehr unterschiedliche Möglichkeiten haben, neue Wohnungen zu bauen.

Ein Blick auf die ermittelten Neubauwohnungen von 3.918 verdeutlicht, dass dem Wohnungsbestand mit 130.523 Wohnungen



**Potentielle Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtteilen**

Quelle: Bezirksamt Eimsbüttel

⇒ Eimsbüttel	20 Flächen	ca. 515 Wohnungen
⇒ Rotherbaum	4 Flächen	ca. 200 Wohnungen
⇒ Harvestehude	5 Flächen	ca. 265 Wohnungen
⇒ Hoheluft-West	1 Fläche	ca. 100 Wohnungen
⇒ Lokstedt	11 Flächen	ca. 1.275 Wohnungen
⇒ Niendorf	13 Flächen	ca. 402 Wohnungen
⇒ Schnelsen	15 Flächen	ca. 631 Wohnungen
⇒ Eidelstedt	6 Flächen	ca. 175 Wohnungen
⇒ Stellingen	4 Flächen	ca. 360 Wohnungen
		<b>ca. 3.918 WE gesamt</b>

bei der Wohnungsversorgung insbesondere für Haushalte mit Marktzugangsproblemen die zentrale Rolle im Bezirk Eimsbüttel zukommt. Herr Voss hat zudem anschaulich dargelegt, dass preiswerte Wohnungen unter den gegebenen Bedingungen nicht neu gebaut werden können. Redet man also über preiswerten Wohnraum, so steht der Wohnungsbestand auch schon rein mengenmäßig im Fokus der Betrachtung. Die Daten über den Bestand an Sozialwohnungen haben eindeutig gezeigt, dass die Anzahl der Sozialwohnungen in den nächsten Jahren rapide sinken wird. Zwar sind die Wohnungen der Genossenschaften und der städtischen SAGA/GWG, selbst wenn sie keine Miet- und Belegungsbindungen aufweisen, gegenüber Wohnungen privater Eigentümer oder Wohnungsunternehmen preiswert und damit für untere und mittlere Einkommensgruppen von zentraler Bedeutung. Dennoch ist zu befürchten, dass die Anzahl der preiswerten Wohnungen, sei es durch Abbruch oder umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Hier sind Politik aber auch Wohnungswirtschaft gefordert, dieser Entwicklung entgegen zu wirken.



# Impulsreferat III

## Konzept für den Bestand und den Neubau: Aktuelle Situation am Eimsbüttler Wohnungsmarkt

Dipl. Kfm. Frank Voß, Vorstand, Wohnungsbaugenossenschaft  
KAIFU-NORDLAND eG, Hamburg-Eimsbüttel

Hamburg ist im Gegensatz zu vielen anderen Regionen in Deutschland eher als Vermieter- weniger als Mietermarkt zu kennzeichnen. Dies gilt umso mehr in gut nachgefragten Stadtteilen, zu denen auch die meisten Stadtteile des Bezirks Eimsbüttel gehören.

Betrachtet man die marktüblichen Hamburger Durchschnittsmieten lt. Hamburger Mietenspiegel (Ausgabe 2007), so liegt die durchschnittliche Miete bei 6,53 Euro je qm Wohnfläche und Monat.

Dem stehen Neuvermietungspreise im Bezirk Eimsbüttel gegenüber, die erwarten lassen, dass der Anstieg der Mieten sich weiter fortsetzen wird.

Der Wohnungsmarktmonitor der Firma F+B für das Jahr 2007 zeigt folgendes Bild:

### Neuvermietungspreise im Bezirk Eimsbüttel (Ø)

Stadtteil	Euro/Quadratmeter/mtl.
Eidelstedt	7,71
Eimsbüttel	9,02
Harvestehude	10,38
Hoheluft WEST	9,33
Lokstedt	8,65
Niendorf	8,29
Rotherbaum	10,72
Schnelsen	7,78
Stellingen	7,84

Quelle: *F+B Wohnungsmarktmonitor Hamburg 2007*

Spiegelt man diese Mieten gegen die aktuellen Bestandsmieten lt. Hamburger Mietenspiegel, so stellt man fest, dass – bezogen auf eine Durchschnittsmiete von 6,30 Euro/qm/mtl. (2005) – die Neuvermietungspreise deutlich über diesem Wert liegen.

Spiegelt man die Neuvermietungspreise gegen die Bestandsmieten der Hamburger Genossenschaften - die im Jahr 2006 bei rund 5,30 Euro/qm/mtl. lagen - so wird die Spreizung noch größer.



Wir können also feststellen, dass die Hamburger Genossenschaften als Synonym für preiswerte Wohnungen in Hamburg gesehen werden können.

Gleichwohl bleibt festzuhalten, dass preiswertes Wohnen und preisgünstiges Wohnen zwei unterschiedliche Ansätze sind. Eine Miete von 10 Euro/qm/mtl. in der Hafen City ist - wie sie von einigen Genossenschaften angeboten werden - sicherlich preiswert, wenngleich nicht preisgünstig im Sinne der Fragestellungen dieses Workshops.

Einigen wir uns also darauf, uns im weiteren Verlauf mit den Fragen des preisgünstigen Wohnens in Eimsbüttel zu beschäftigen. Also dem Wohnen der Nachfrager, die sich nicht am „freien Wohnungsmarkt“ selbst versorgen können, da ihr Familieneinkommen nicht ausreicht, 5,- Euro und mehr im Monat für den Quadratmeter Wohnfläche zu bezahlen.

Stellen wir uns zunächst die Frage, was denn preisgünstiges Wohnen ist. In welcher Höhe liegt dann die Miete?



Gehen wir von der Definition des öffentlichen Wohnungsbaus aus, der heute – im Gegensatz zu den Ansätzen früherer Jahrzehnte – ja speziell für diejenigen ausgestaltet ist, die sich nicht allein am Wohnungsmarkt versorgen können, könnte man die Bestandsmieten der öffentlich geförderten Objekte zugrunde legen.

Diese liegen jedoch in Objekten des Baujahres 1994 bereits bei 6,35 Euro/qm/mtl. Dass dieser Preis nicht mehr als günstig zu bezeichnen ist, machen unter anderem auch die ARGEN deutlich, da eine solche Miete oftmals nicht mehr über die KdU des Arbeitslosengeldes 2 gedeckt ist.

Was ist also zu tun, um weiterhin preisgünstigen Wohnraum in Eimsbüttel anbieten zu können?

Bevor wir uns mit dieser Frage beschäftigen, lassen Sie uns noch einem kurzen Blick auf die Fluktuation und die Nachfragestruktur am Wohnungsmarkt Eimsbüttel machen.

Auch hier greifen wir auf Daten der F+B aus dem Wohnungsmarktmonitor 2007 zurück. Im Hamburger Durchschnitt liegt die Mobilitätskennzahl bei 117 Wohnungswechseln auf jeweils 1.000 Wohnungen.

**In den einzelnen Stadtteilen des Bezirks Eimsbüttel ergibt sich folgendes Bild:**

Eidelstedt	93	(- 24)
Eimsbüttel	155	(+ 38)
Harvestehude	129	(+ 12)
Hoheluft WEST	148	(+ 31)
Lokstedt	131	(+ 14)
Niendorf	72	(- 45)
Rotherbaum	101	(- 16)



Schnelsen	95	(- 22)
Stellingen	133	(+ 16)

Quelle: *F+B Wohnungsmarktmonitor Hamburg 2007*

Diese Kennzahlen zeigen, dass in den „inneren“ Stadtteilen die Fluktuation höher, in den „äußeren“ Stadtteilen geringer als der Durchschnitt ist.

Hieraus lässt sich ableiten, dass die Mieten in den gut nachgefragten „inneren“ Stadtteilen tendenziell weiter ansteigen werden, da die Neuvermietungen weiterhin auf dem o.g. höheren Mietniveau erfolgen werden, was zu einer Verdrängung unterer Einkommensgruppen in die Peripherie führen kann.

Dieser deutliche Nachfrageüberhang - gerade in den inneren Stadtteilen - lässt sich täglich in den Wohnungsanfragen unserer Vermietungsabteilung nachvollziehen.

Kommen wir nun aber zurück auf die Frage, welche Anforderungen stellen sich an eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik zur Versorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen.

Zur Beantwortung der Frage lassen Sie mich 10 Punkte ansprechen, die mögliche Ansatzpunkte für eine entsprechende Ausrichtung der Politik sein können.


### **1. Bereitstellung städtischer Grundstücke zu deutlich besseren Konditionen**

Das heißt im Klartext: Schenken Sie den Investoren die Grundstücke! Damit Sie nicht denken, dass sei eine irrwitzige Forderung, hier ein kleines Rechenbeispiel zum Neubau von Wohnungen.

Gehen Sie von 1.600 Euro Baukosten je qm Wohnfläche aus. (Dieser Ansatz ist relativ niedrig, wie jeder Sachverständige bestätigen kann). Finanzieren Sie die Baukosten mit günstigen 4,74 % Zinsen. Dann erhalten Sie ein monatliche Zinslast von 6,32 Euro je qm Wohnfläche. Darin sind aber noch keine Kosten der Bewirtschaftung enthalten, keine Tilgung (AfA) und keine Finanzierungskosten des Grundstücks.

Sie sehen also, dass Sie einen Neubau nicht unter 8 bis 10 Euro/qm/mtl. vermieten können, wenn Sie nicht von vornherein Verluste einkalkulieren wollen.

Baukosten je qm Wohnfläche:	1.600 Euro
Finanzierung zu 4,74 %:	75,84 Euro / pa. 6,32 Euro / mtl.
+ Tilgung (AfA)	
+ Bewirtschaftungskosten	
+ Finanzierungskosten des Grundstücks	



## **2. Anpassung der Förderhöhe an die gestiegenen Baupreise und Zusatzkosten**

Wenn eine Miete von 5 Euro erzielt werden soll, muss also die Kostenmiete durch höhere Subventionen reduziert werden, wie obiges Rechenbeispiel zeigt.

## **3. Verzicht auf die direkte Belegung von Wohnungen durch die Bezirke.**

Dieses in einigen Bezirken bereits praktizierte Verfahren sollte auf alle öffentlich geförderten Bestandswohnungen ausgeweitet werden.

## **4. Verteilung der eventuell neuen und vorhandenen Belegungsbindungen im Bestand.**

Im Sinne einer Stabilisierung von Quartieren sollte grundsätzlich ein Belegungstausch im Bestand möglich sein.

## **5. Reduzierung der Bindungsdauer auf maximal 35 Jahre bei gleichzeitiger Möglichkeit eines vorzeitigen Ausstiegs.**

(- ohne „Bestrafung durch überlange Nachwirkungsfristen“ -)

Eine zu lange Bindungsdauer wirkt sich negativ auf die Bereitschaft der Investoren aus, öffentliche Mittel in Anspruch zu nehmen. Hier ist eine Flexibilisierung geboten.

## **6. Ausbau und Erweiterung der Förderung „Investitionszulage gegen Belegungsbindung im Bestand“ auf „andere“ Gegenleistungen im Quartiersmanagement.**

Grundsätzlich sollten alle Aktivitäten der Wohnungswirtschaft im sozialen Bereich wie z.B. der Aufbau/Ausbau und das Vorhalten von Nachbarschaftstreffs, Kinderläden usw. in die Betrachtung einbezogen werden.

## **7. Ausbau und Verstärkung der „Förderungskorrektur“ alter degressiv gestalteter Fördermodelle zur Sicherung der Bestandsmieten und zum Abbau von Mietpreisverzerrungen bei preisgebundenen (Sozial-) Wohnungen.**

Die Kostenmiete nach altem Förderrecht sollte grundsätzlich im Bestand zugunsten einer „Unternehmensmiete“ aufgehoben werden.

## **8. Angleichung der Einkommengrenzen für Genossenschaftsmitglieder bei geförderten Mietwohnungen an die Grenzen der Eigenheimförderung.**

Genossenschaftliches Wohnen ist eine Sonderform des Wohnens zwischen Privateigentum und Miete. Hier ist eine deutlichere Differenzierung gegenüber dem klassischen „sozialen Wohnungsbau“ erforderlich.

### **9. Übernahme der Regelung des § 5, Abs. 2 WoBindG in die Regelungen eines Hamburgischen Wohnraumförderungsgesetzes.**

Genossenschaftsmitglieder sollten wieder die Möglichkeit erhalten, einen Wohnraum mehr beanspruchen zu können, als nach den Regelungen des sozialen Wohnungsbaus vorgesehen ist. Hier gelten die gleichen Rahmenbedingungen wie vor.

### **10. Reduzierung der baulichen administrativen Auflagen im Neubau und Bestand.**

Viele Neubauten und Modernisierungen verteuern sich aufgrund baurechtlicher Vorgaben des B-Planes. Hier kann die Kommune sehr leicht Vereinfachungen und Kosteneinsparungen zulassen, ohne dabei die Qualität zu gefährden.



# Bildung der Arbeitsgruppen und Einstieg in die Gruppenarbeit

Im weiteren Verlauf des Workshops werden die Anregungen aus den drei Impulsreferaten und den Statements der Mietervereine in zwei Arbeitsgruppen diskutiert und konkretisiert.

Die erste Arbeitsgruppe beschäftigt sich mit dem **Wohnungsneubau** und ventiliert Potenziale und Anforderungen in diesem Bereich.

Die zweite Arbeitsgruppe schaut auf den heute vorhandenen **Bestand an Wohnungen** zur Versorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen.

Am Ende der Beratungen der Arbeitsgruppen werden die Ergebnisse im Plenum vorgetragen und diskutiert.

Auf den nächsten Seiten folgt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der beiden Arbeitsgruppen.







# Arbeitsgruppe I

## Wohnungsneubau, Potenziale und Anforderungen

Als Einstieg in die Diskussion wurde vereinbart, dass eine Karte mittig über den anderen angeheftet wird, die lautet: Neubau ist teuer und das muss akzeptiert werden. Dies wurde an einem Beispiel illustriert: Geht man von einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen von 1.800 Euro aus und setzt eine Mietbelastung von 30 % an, so ergibt dies eine Nettokaltmiete von 540 Euro. Zu dieser Miete sind keine Neubauten zu realisieren.

Ein weiterer Aspekt wurde frühzeitig eingebracht: Neubau hat gegenüber dem Bestand schon rein quantitativ einen deutlich geringeren Stellenwert. In dieser Arbeitsgruppe flossen die Erfahrungen der Wohnungswirtschaft ein.

Die Gründe, warum die Baukosten in der letzten Zeit erneut gestiegen sind, wurden deutlich benannt:

- In den letzten Monaten sind die Baukosten um etwa zehn Prozent gestiegen
- Ein Prozent Zinserhöhung ergeben einen durchschnittlichen Mietanstieg von 1,14 Euro pro Quadratmeter

Aus Sicht der Wohnungswirtschaft wurde angemerkt, dass wenn die Neubaukosten reduziert werden sollen, gleichzeitig auch der Standard diskutiert werden muss.

Die Wohnungswirtschaft kritisierte, dass zahlreiche Auflagen, die an den Wohnungsneubau gekoppelt werden, preistreibend wirken:

- Wettbewerbe erhöhen die Kosten, führen aber auch zu einer höheren Qualität
- Tiefgaragen sind teuer, reduzieren jedoch den Platzplatzsuchverkehr
- Der Förderdschungel wirkt abschreckend
- Energetische Maßnahmen werden oft durch „falsches Benutzen“ ad absurdum geführt



Einen breiten Raum nahm die Diskussion über die Grundstücks-kosten ein, die nicht vom Bezirk beeinflusst werden können. Kritisiert wurde beispielsweise:

- Städtische Grundstücke werden fast ausschließlich im Höchstgebotsverfahren veräußert
- Lediglich Genossenschaften können Grundstücke in Direktvergabe erhalten
- Die hohen Neubaukosten (inkl. Grundstückskosten), die sich durch das Höchstgebotsverfahren ergeben, führen über Jahre zu hohen Kosten und damit auch zu hohen Mieten
- Durch die Nachverdichtung vorhandener Wohnquartiere, die ausnahmsweise im Bestand der Genossenschaften sind, können, da keine Bodenkosten anfallen, preisgünstige Neubauten realisiert werden

Gefordert wurde auch eine städtische Ankaufpolitik, zur Bereitstellung öffentlicher Wohnungsbauflächen.

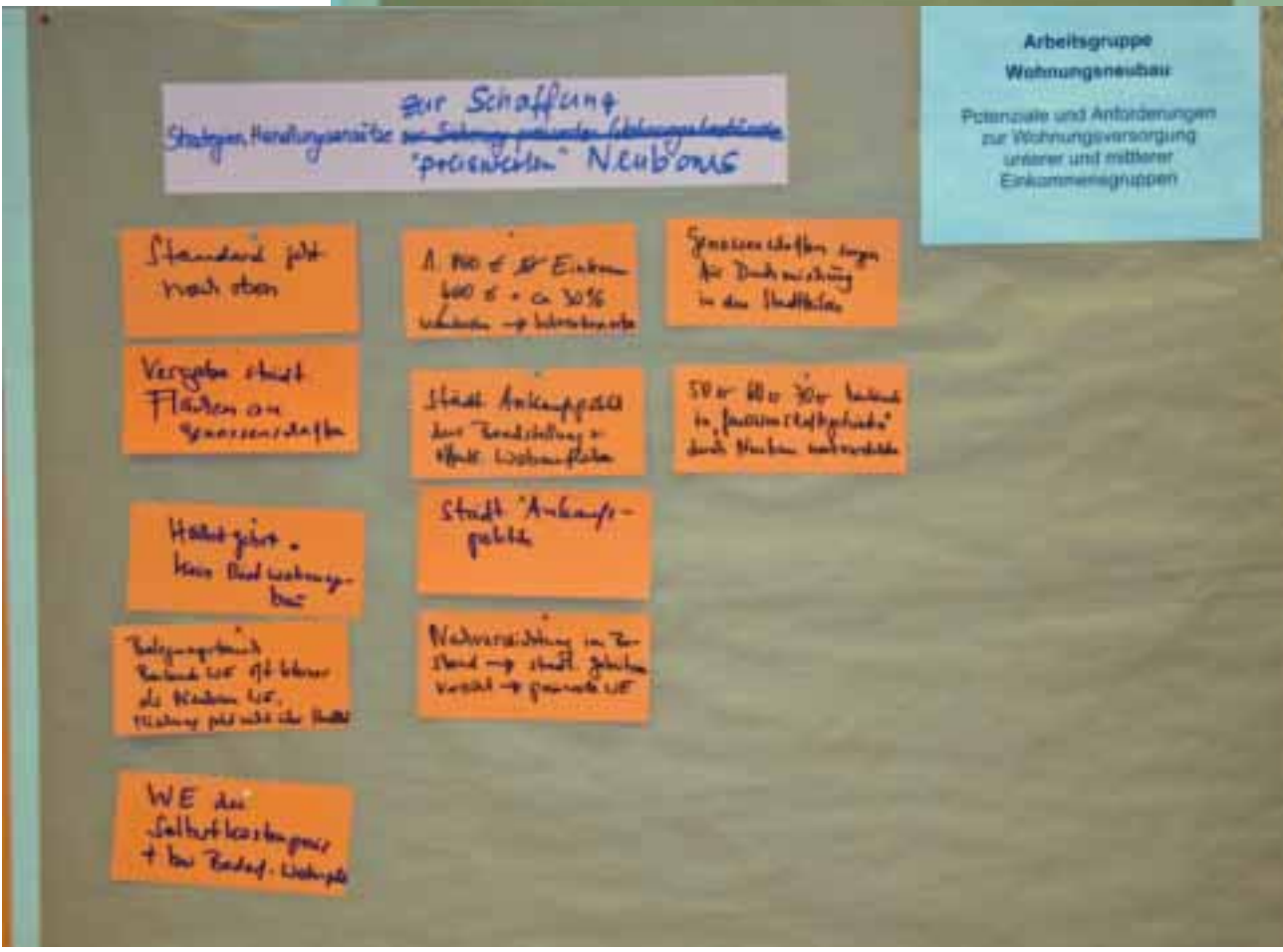
In der Diskussion wurde auch die Frage aufgeworfen, was für Angebote gemacht werden müssen, damit bestehende Quartiere für neue Bevölkerungsgruppen attraktiv werden. Es wurde darauf verwiesen, dass die infrastrukturelle Ausstattung, seien es die medizinische Versorgung oder Einkaufsangebote, in Quartieren von zentraler Bedeutung ist. Hierzu wurden folgende Überlegungen und Anregungen eingebracht:

- Es gibt Beispiele aus anderen Städten, in denen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur von Privaten erstellt und betrieben werden
- Es sollte überlegt werden, ob Investoren von Kosten entlastet werden können, wenn sie im Gegenzug soziale Infrastrukturangebote schaffen
- Die Stellplatzabläse fließt in den Haushalt der FHH ein, es wäre besser, beispielsweise gezielt in Kindertageseinrichtungen zu investieren

Ein weiteres Thema war seniorengerechtes Wohnen, das nicht in allen Stadtteilen sinnvoll ist, da nicht überall die erforderliche Infrastruktur vorgehalten wird. Gefordert wurde die seniorengerechte Ausstattung von Wohnungen, sei es im Neubau oder im Bestand.



Stellwände der Arbeitsgruppe I: Wohnungsneubau.



# Arbeitsgruppe II

## Wohnungsbestand, Potenziale und Anforderungen zur Wohnungsversorgung unterer und mittlerer Einkommensgruppen

Die Arbeitsergebnisse spiegeln die teils heterogenen Vorstellungen, Ideen, Anforderungen und Vorschläge der Teilnehmer wider.

Einleitend wurde diskutiert, welche Wohnungsbestände als preisgünstig angesehen werden können. Die Meinungen gingen zum Teil weit auseinander. Während einzelne Teilnehmer Mieten von 3,50-4,00 Euro als preiswert erachteten, bezeichneten andere die Wohnungsbestände der Genossenschaften, der SAGA/GWG, Teile der 1950er und 1960er Jahre Wohnungen, die ehemaligen Sozialwohnungen sowie Wohnungen, deren Mieten unterhalb der Ausweisungen des Mietenspiegels liegen, als preisgünstige Wohnungen.

Es wurde auch darauf hingewiesen, dass der Bestand preiswerter Wohnungen nicht nur vom Baualter, sondern auch von Modernisierungsgrad abhängt. Auch wurden die Wohnungen als preisgünstig erachtet, deren Bruttowarmmiete unter 30 - 40% des Haushaltseinkommens liegen. Für Neubauten wurden Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von 5,50 Euro als preisgünstig eingestuft.

Als Zielgruppe für preisgünstige Wohnungen wurden diejenigen Haushalte bezeichnet, deren Einkommen den Richtwerten des Wohnberechtigungsscheins bis zu plus 30% entsprechen.

Die Arbeitsgruppe schätzte ein, dass preiswerte Wohnungen kleinteilig gestreut sind. Sie befinden sich überwiegend in den Außenbezirken und in unattraktiven Wohnlagen. In den innenstadtnahen Stadtteilen wie Harvestehude und Rotherbaum wurde der Bestand an preiswerten Wohnungen als gering eingestuft.

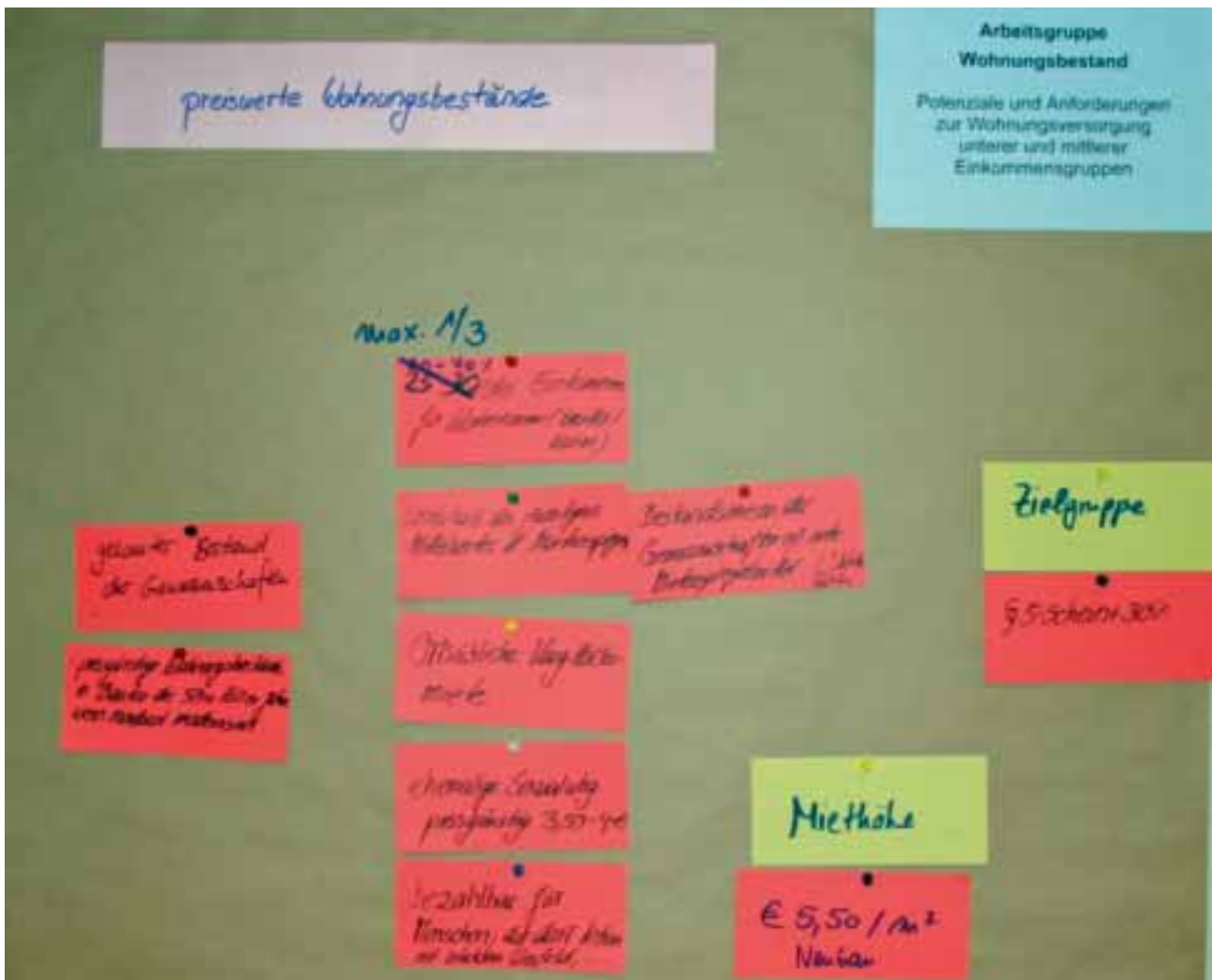
Um preiswerte Wohnungsbestände zu erhalten, wurde gefordert:

- Bestandswohnungen nur moderat zu modernisieren und neue Modernisierungsprogramme aufzulegen
- Bei der Modernisierung alternative Energien einzubeziehen
- Durch städtebauliche Verordnungen Spekulation mit Wohnraum auszuschließen
- Die Neubautätigkeit angemessen zu fördern
- Durch neues Planrecht die Nachverdichtung im Bestand zu fördern, um preiswerte Neubauwohnungen zu

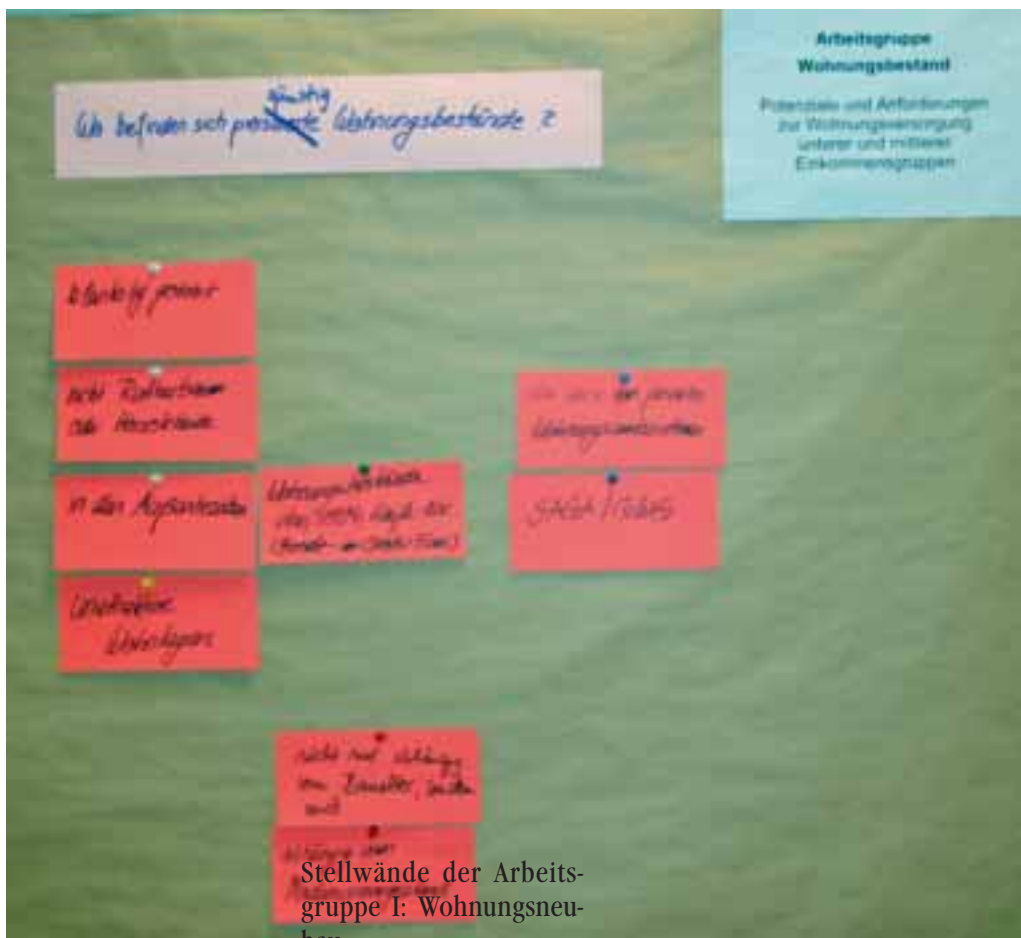
- ermöglichen
- Wohnungen der städtischen SAGA/GWG nicht zu verkaufen

Wohnungspolitisch wurde angeregt:

- Mit öffentlichen Miet- und Belegungsbindungen flexibel umzugehen
- Die Förderung von Wohnungsmodernisierungen zu erhöhen
- Kleine Wohnungen zu erhalten und diese nicht zusammenzulegen
- Den Abbruch preisgünstiger Wohnungsbestände durch Änderungen des Planrechts zu verhindern
- Leerstand konsequent zu verfolgen
- Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu erschweren
- Zur Sicherung preiswerter Wohnungsbestände soziale Erhaltungsverordnungen wieder einzuführen
- Ein soziales Umzugsmanagement zu betreiben, Umzugshilfen zu gewähren
- Keine Umwandlung von Wohnraum in Gewerberaum zu genehmigen
- Die Umwandlung von Gewerbe- in Wohnraum zu fördern







Stellwände der Arbeitsgruppe II: Wohnungsbestand.

Stellwände der Arbeitsgruppe I: Wohnungsneubau.



# Erste Statements

## **Herr Kock**

Der Workshop ist gut gelaufen, es gab keine Meinungszensur. Alle Meinungen konnten geäußert werden. Es wurden viele Ideen eingebracht und Anregungen gegeben. Der Workshop bietet gute Voraussetzungen, Veränderungen anzugehen.

## **Herr König, Sozialdezernat**

Vielen Dank an die Referenten, die Vorträge waren auch für Nicht-Experten gut nachvollziehbar. Die durchwachsene Stadt sollte die Zukunft der wachsenden Stadt sein!

## **Herr Böttcher, CDU**

Es war ein sehr interessanter Workshop, es wurden entscheidende Ideen für die weitere Arbeit eingebracht, die Diskussionen sollten in den politischen Gremien, z.B. im Stadtplanungsausschuss, fortgesetzt werden. Ich fand die Idee, die Infrastruktur von Investoren erstellen zu lassen, sehr interessant.



## **Herr Rust, SPD**

Es ist ein gutes Zeichen für einen Workshop, wenn bis zum Schluss so viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer geblieben sind. Das Thema ist auch ein sehr politisches, nämlich die Frage: was für eine Stadt will man eigentlich haben. Es sollte möglich sein, dass alle Bevölkerungsschichten in Eimsbüttel wohnen können.

## **Herr Bulla, GAL**

Der Workshop hat deutlich gezeigt, dass Änderungen hinsichtlich der Wohnungsbauförderung und der Flächenbereitstellung erforderlich sind. Diese Themen müssen weiter diskutiert werden.

## **Herr Lehmpfuhl, Mieterverein zu Hamburg**

Das war ein sehr guter Workshop! Ich bin jetzt gespannt, wie die Finanzbehörde überzeugt werden kann, Flächen für den Wohnungsbau preiswert zu vergeben.

## **Herr Buff**

Es war sehr gut, dass so unterschiedliche Akteure mitgewirkt haben. Dies war ein Gewinn. Ob echte Änderungen erzielt werden können, wird die Zukunft zeigen. Der Wohnungsbestand hat sicher Priorität in unserer Strategie zur Sicherung einer ausreichenden Menge an bezahlbaren Wohnungen. Die 50er und 60er Jahre sollten mehr in den Fokus gestellt werden. Der Workshop hat deutlich gezeigt, dass mehr Kontakt zur Wohnungswirtschaft aufgenommen werden sollte.

Vielen Dank an alle für die Mitwirkung am Workshop, besonderer Dank auch an die Referenten und für die Moderation von Frau Kayser.



# Erste Handlungsideen

- Wir brauchen eine Lokalisierung und Verortung der preisgünstigen Wohnungsbestände im Bezirk, damit wir diesen Bestand in den unterschiedlichen Handlungsfeldern besser berücksichtigen können.
- Hinsichtlich möglicher Erhaltungsstrategien des preisgünstigen Wohnungsbestandes sollten wir auch den Weg weiterführen, den wir mit dem Quartiersentwicklungskonzept Niendorf-Nord gemeinsam mit den dortigen drei Baugenossenschaften begonnen haben: maßvolle, differenzierte Modernisierung der Wohnungen, Freiflächen und Infrastruktur im Sinne von Zukunftsfähigkeit und auch mit evtl. Nachverdichtung.
- Beim Wohnungsneubau müssen wir auch den Belang Baukosten-Reduzierung berücksichtigen.
- Wir brauchen mehr öffentlich geförderten Mietwohnungsbau in Eimsbüttel, 553 Wohnungen in den letzten sieben Jahren sind zu wenig.
- Wir haben einmal mehr erkannt, welche entscheidende Stellschraube der Grundstückspreis für die anschließenden Wohnkosten ist. Die Stadt sollte mehr über günstige Grundstücksvergabe (Direktvergabe statt Höchstgebotsverfahren) zur Sozialverträglichkeit von Mietpreisen beitragen.





**Bezirksamt Eimsbüttel  
Projektgruppe Bezirksentwicklungsplanung  
Grindelberg 66  
20139 Hamburg**