



Erfahrungsbericht Hamburg

Fachtagung „Gentrifizierung – sozialverträgliche Stadtteilentwicklung“

Frankfurt am Main, 17.11.2011

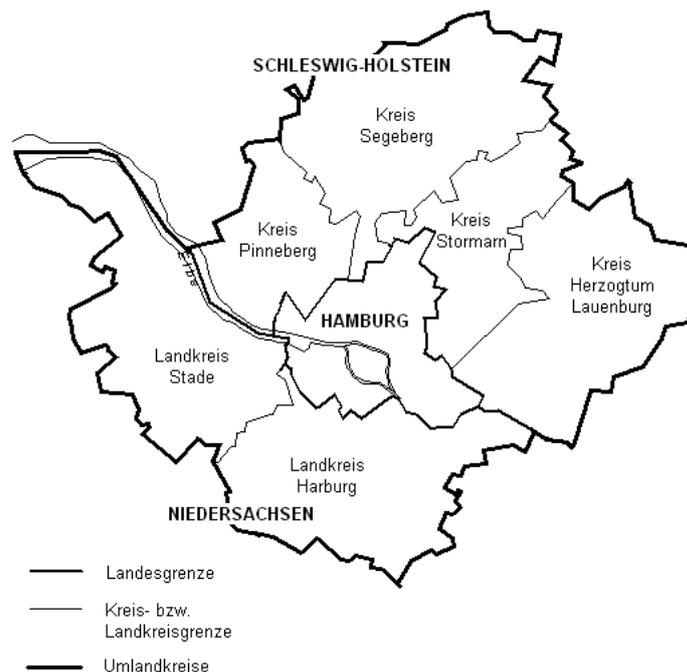
Willi Rickert
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg



Gliederung

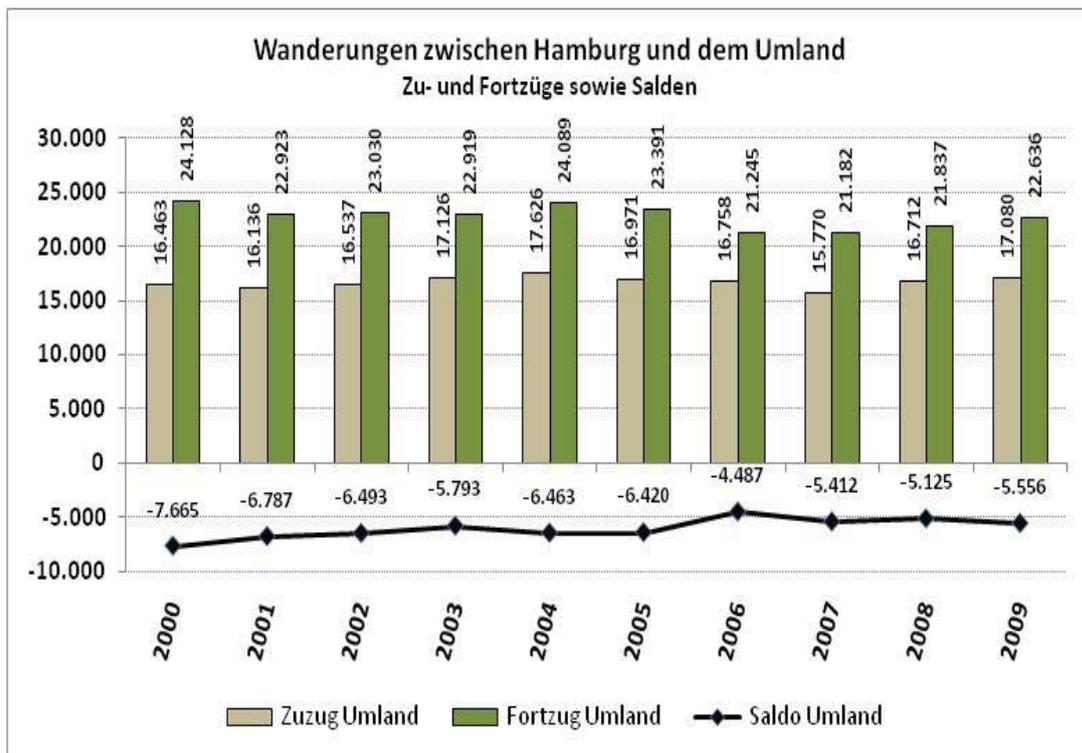


1. Einwohner und Haushaltsentwicklung, Wohnungsbestand und Wohnungsbau
2. Mieten und Kaufpreise
3. Die Hamburger Stadtteile: Sozialstruktur und Wohnungsmarkt
4. Die Hamburger Wohnraumförderung: Zielgruppen und Förderangebote
5. Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung / IBA Strukturmonitoring
6. Gentrifizierung: Entwicklungen in Hamburg
7. Erneuerungsbedarf
8. Der Instrumentenkasten
9. Erfahrungen mit dem Instrumentarium



Die spezifische Situation Hamburgs: „Stadtstaat“, Konsequenzen daraus

- ▶ i.V. zu Flächenland gezieltere Wohnungspolitik möglich
- ▶ Die innere Verfasstheit: Gesamtstadt und Bezirke
- ▶ Hamburg und Umland: Landesgrenzen
- ▶ Förderhoheit in der Wohnraumförderung:
 - ▶ Ausdifferenziertes Förderangebot
 - ▶ hoher finanzieller Aufwand
 - ▶ hohe zeitliche Kontinuität



Willi Rickert | Fachtagung „Gentrifizierung“ | Frankfurt am Main | 17.11.2011

5

Konstanter Wanderungsverlust in den letzten Jahren:

6.000 Einwohner p.a. **netto** (saldiert)

Allerdings:

23.000 Wegzüge (Bruttobetrachtung) heißt:
jeder Sechste, der umzieht, geht ins Umland

Gut ein Fünftel aller WE werden von Eigentümern genutzt.

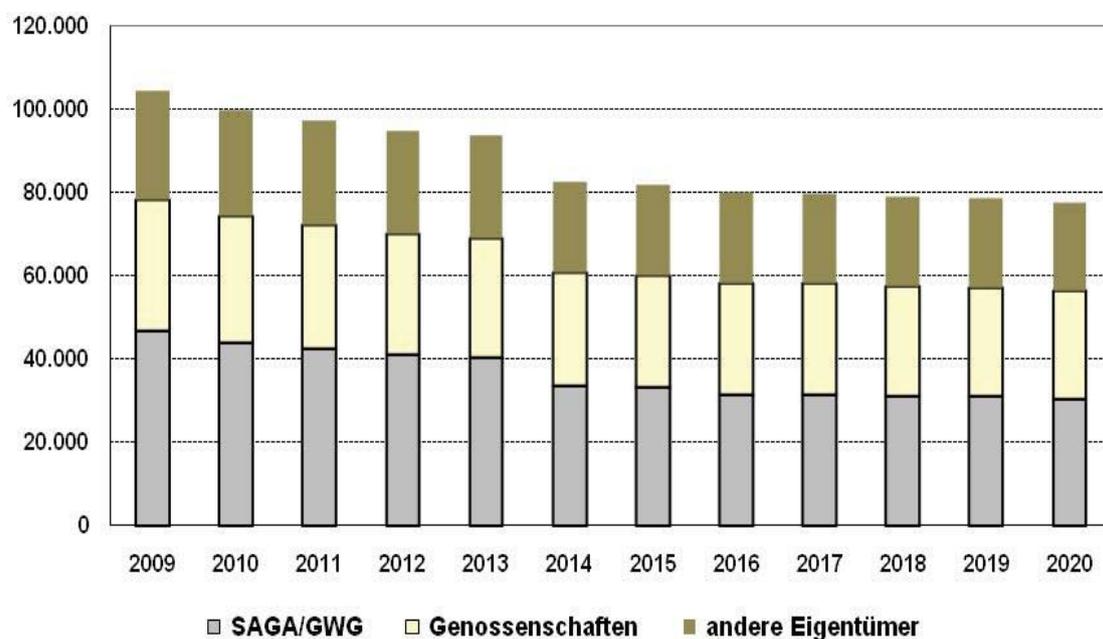
Von den Mietwohnungen gehören jeweils ein Fünftel
(130.000 WE)

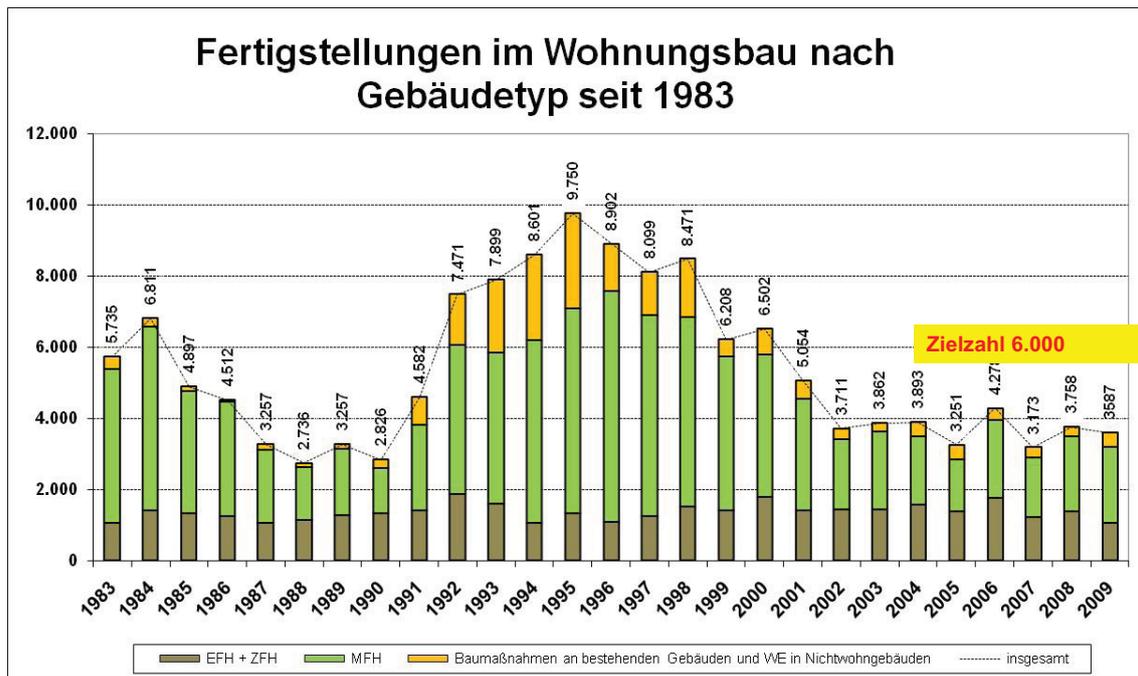
- den Genossenschaften
- SAGA GWG

Von den WE der Genossenschaften sind 24 % (31.000 WE),

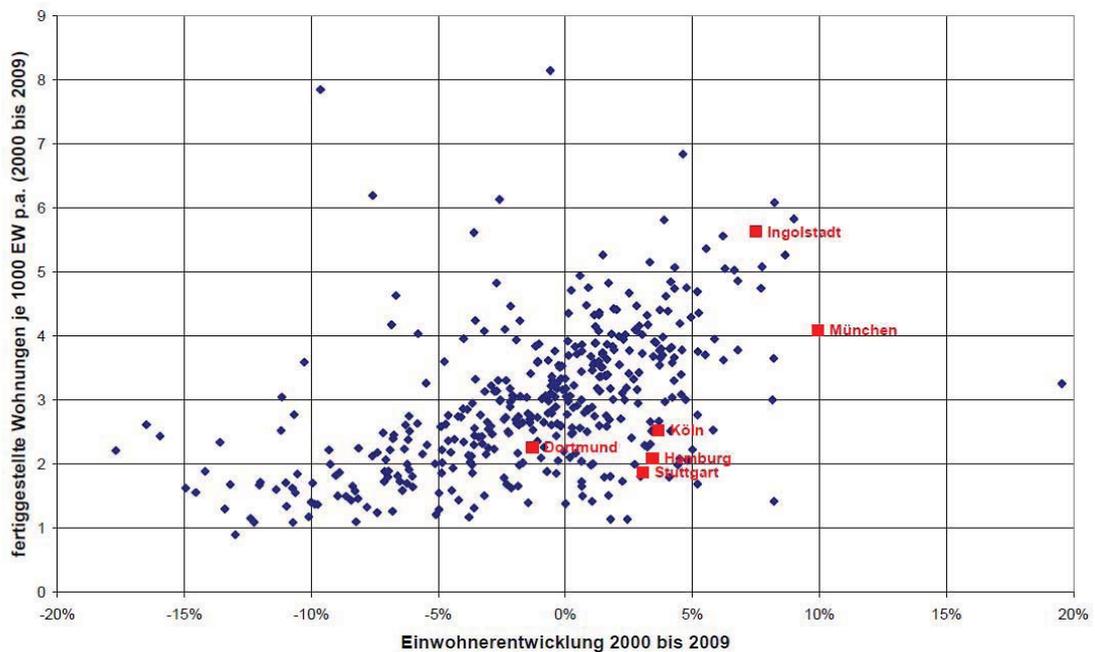
von den WE von SAGA GWG 33 % (43.000 WE)
aktuell noch in der Sozialbindung

Gebundener Wohnungsbestand

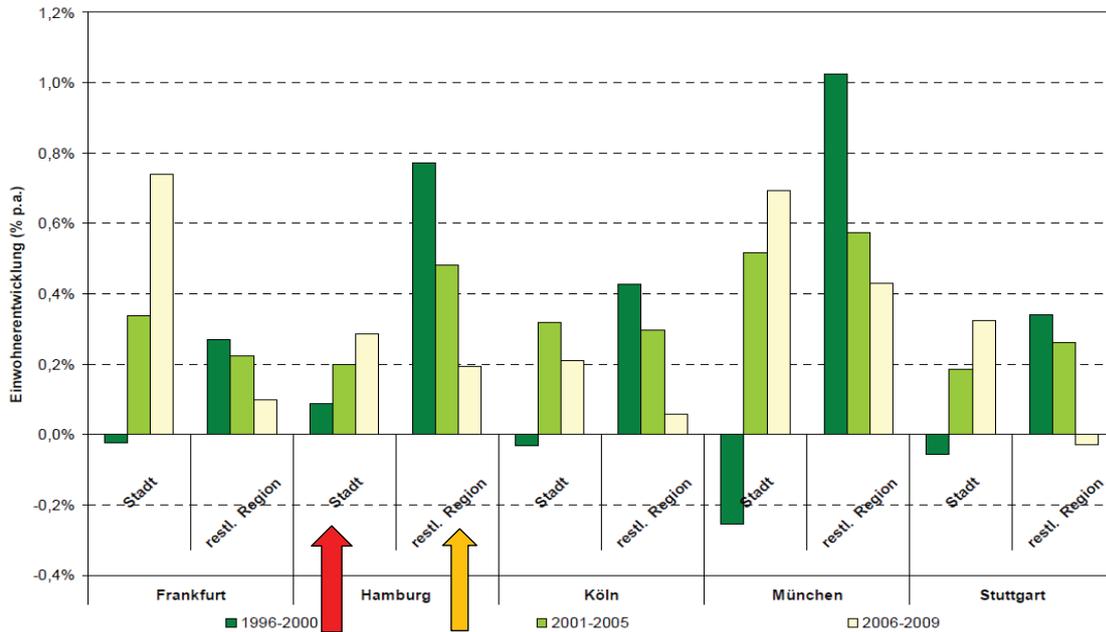




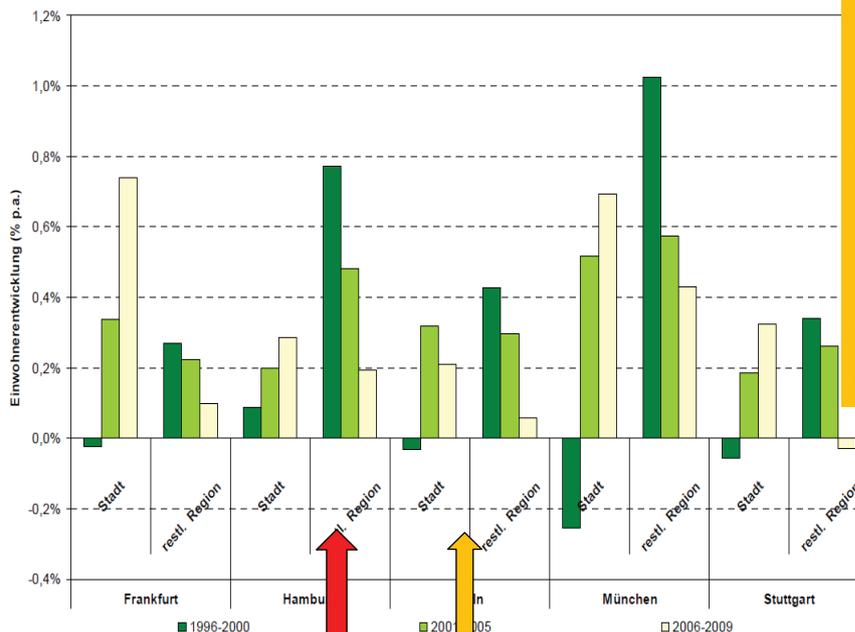
Einwohnerentwicklung und Neubautätigkeit in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2000 bis 2009 (nach quaestio/BBSR)



- ▶ Einwohnerentwicklung in den Wohnungsmarktregionen
- ▶ (1996-2000 / 2001-2005 / 2006-2009, prozentual)



- ▶ Einwohnerentwicklung in den Wohnungsmarktregionen
- ▶ (1996-2000 / 2001-2005 / 2006-2009, prozentual)

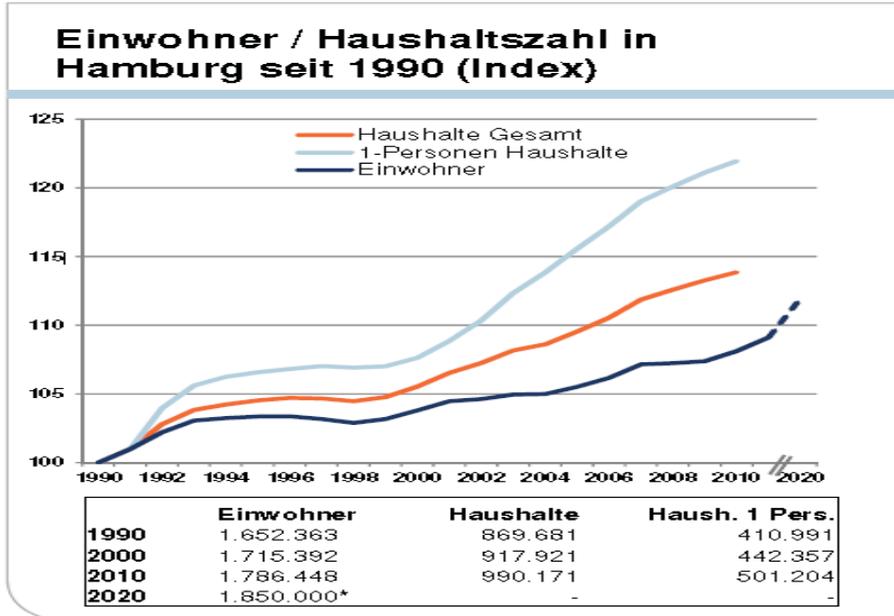


Hamburg wächst

• seit Ende der 1980er Jahre (früher als andere Städte)

• seit einigen Jahren stärker als das Umland

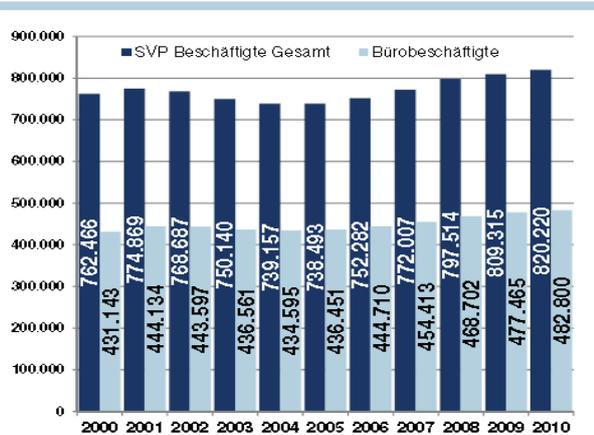
Die Einwohnerzahl ist seit 1990 kontinuierlich gewachsen –
überproportionaler Anstieg von 1-Personen Haushalten



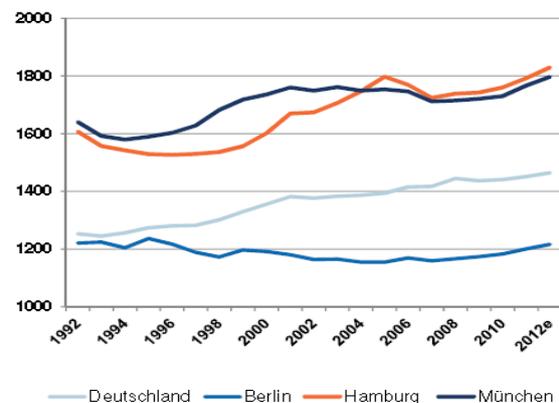
Quelle: BulwienGesa AG, Feri, DZ Bank
* Prognose Empirica

Wachsende Kaufkraft: Deutlicher Anstieg der Beschäftigtenzahlen –
Höchstes verfügbares Einkommen pro Kopf in Hamburg

SVP-Beschäftigte

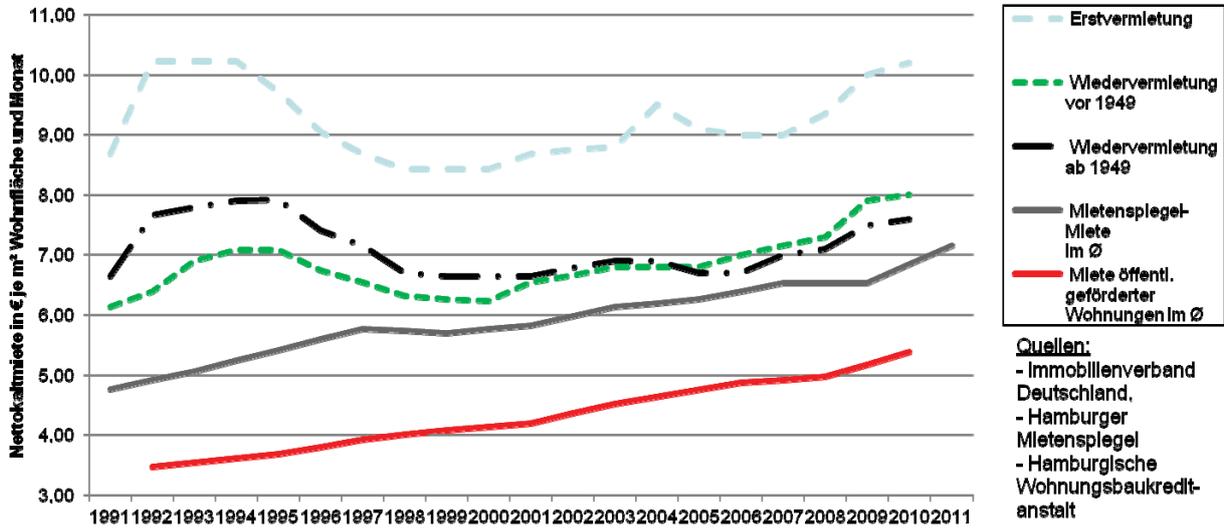


Monatliches verfügbares
Einkommen in Euro pro Kopf

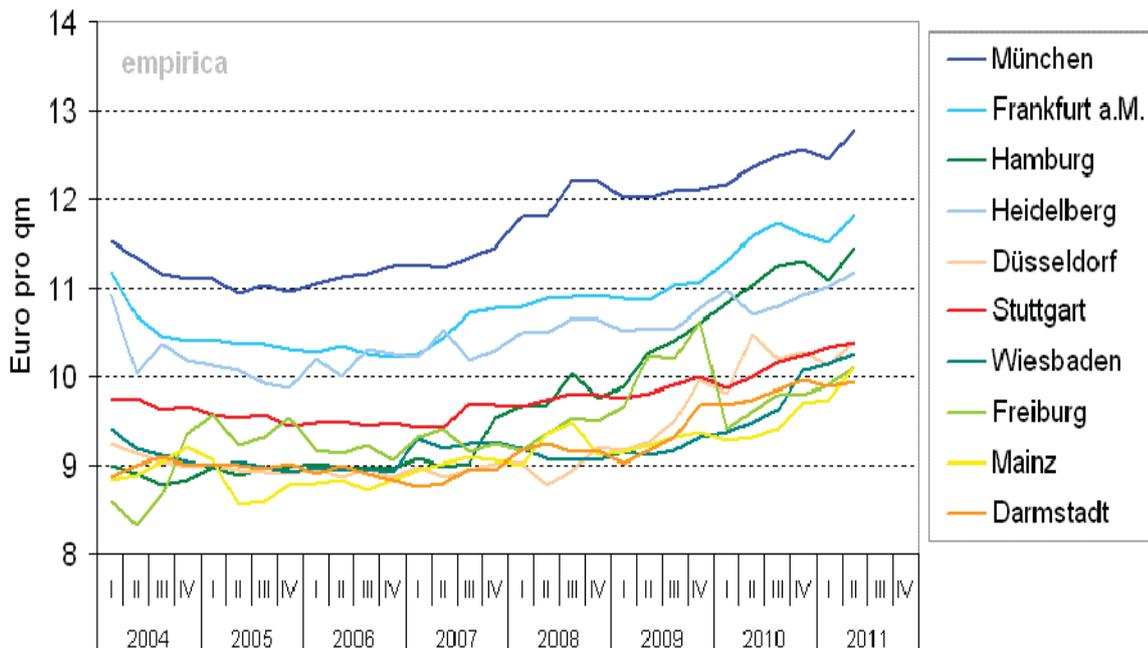


Quelle: BulwienGesa AG, Feri, DZ Bank

Mietenentwicklung seit 1991: Erst- und Wiedervermietung, Durchschnitt Mietenspiegel und Durchschnitt öffentl. geförderter Wohnungen

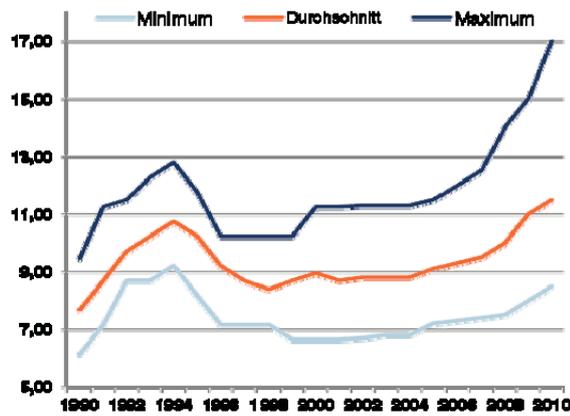


Neuvermietungsrenten in den TOP-10-Städten

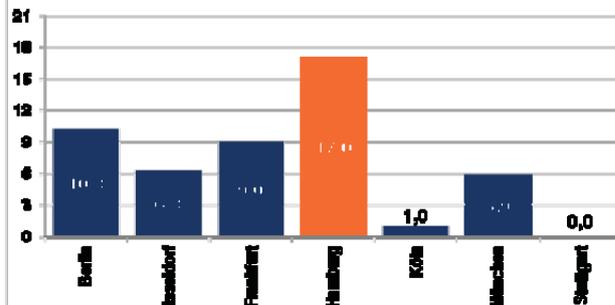


Bundesweit ist Hamburg bei der Mietentwicklung Spitzenreiter – alle Preissegmente haben deutlich angezogen

Mietpreise In Euro/m² - Erstbezug



Mietänderung In %
- Erstbezug durchschnittliche Lage



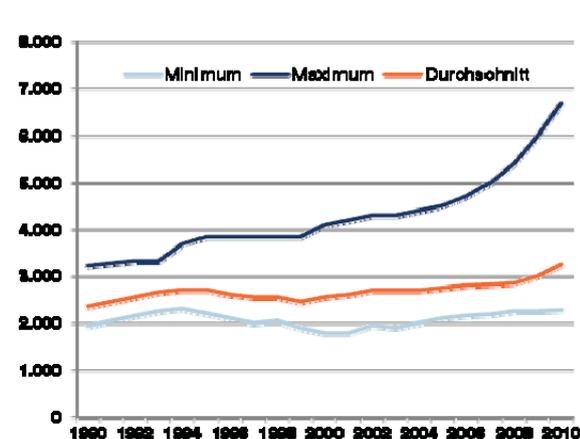
Mietpreise In Euro/qm – Durchschnitt - Erstbezug

	B	D	F	HH	K	M	S
Q2/08	7,8	9,7	10	10	9,9	11,8	9,7
Q2/09	8,1	9,2	10,4	10,8	9,9	12,5	9,7
Q2/10	8,1	9,25	10,8	11,2	9,9	12,6	9,2
Q2/11	8,8	9,25	10,9	11,7	9,9	12,5	9,7

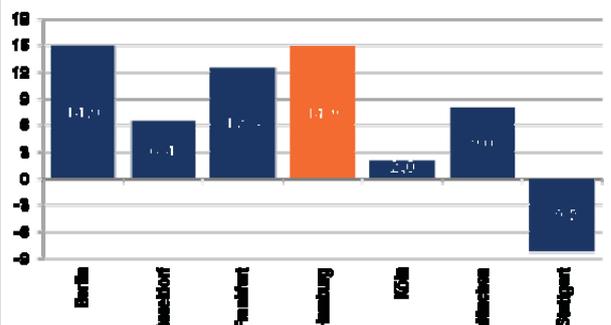
Quelle: BüwienGee AG

Die Kaufpreise für Wohnungen in Toplagen sind exorbitant gestiegen – auch in durchschnittlichen Lagen stärkster Anstieg neben Berlin

Preise In Euro/qm - Erstbezug



Preisänderung von 2008 bis 2011
- Erstbezug durchschnittliche Lage



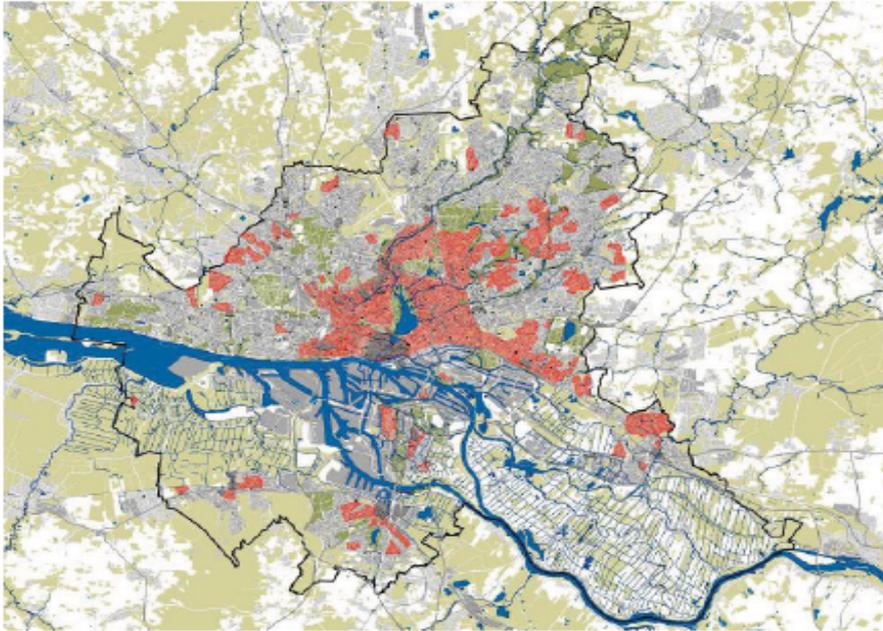
Kaufpreise In Euro/qm – Durchschnitt - Erstbezug

	B	D	F	HH	K	M	S
Q2/08	2550	2800	2800	2875	2550	3750	3050
Q2/09	2700	2750	3000	2900	2550	3650	3000
Q2/10	2780	2750	2950	3100	2600	4000	2800
Q2/11	2930	2980	3150	3300	2600	4050	2800

Quelle: BüwienGee AG

WOHNEN

SIEDLUNGSDICHTE



Räumliches Leitbild der Wachsenden Stadt

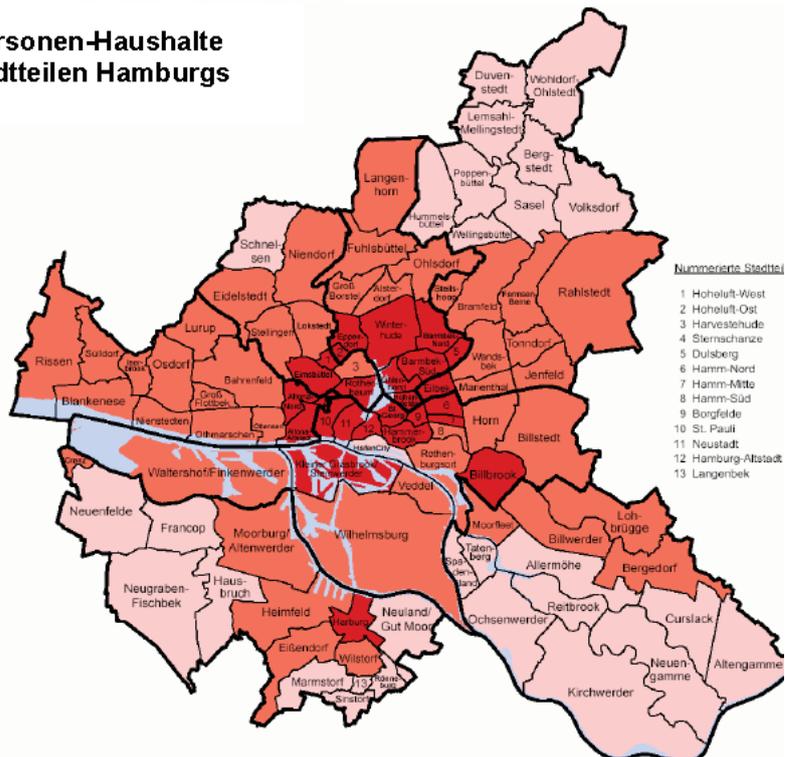
Arbeitsgemeinschaft
Machtkit + Partner
Freie Planungsgruppe Berlin GmbH

Anteil 1-Personenhaushalte

Prozentuale Anteile der Ein-Personen-Haushalte an allen Haushalten in den Stadtteilen Hamburgs

- unter 40 %
- 40 % bis unter 60 %
- 60 % und mehr

Landesdurchschnitt:
52 Prozent



Nummerierte Stadtteile

- 1 Hoheluft-West
- 2 Hoheluft-Ost
- 3 Harvestehude
- 4 Sternschanze
- 5 Dulsberg
- 6 Hamm-Nord
- 7 Hamm-Mitte
- 8 Hamm-Süd
- 9 Borgfelde
- 10 St. Pauli
- 11 Neustadt
- 12 Hamburg-Altstadt
- 13 Langenhorn

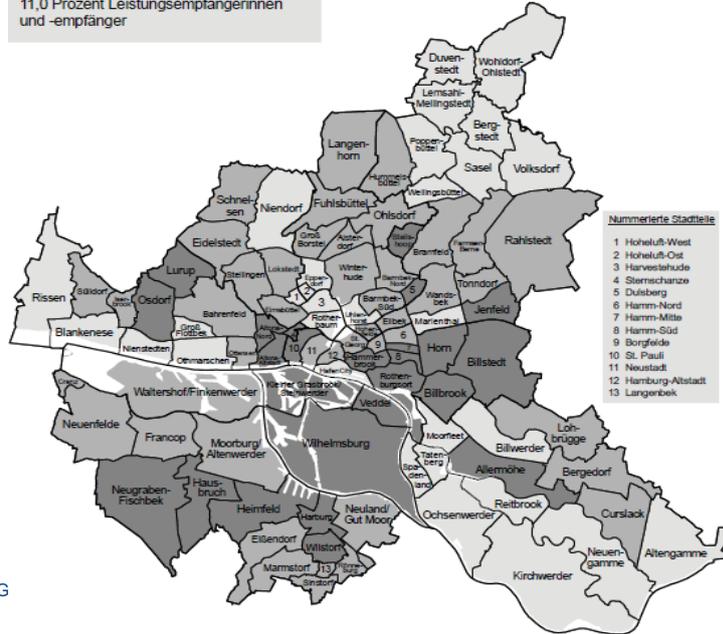
Quelle: Melderegister, Stand 09/2009,
Statistisches Amt für Hamburg und
Schleswig-Holstein

Leistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB II im März 2011

Anteil der Leistungsempfängerinnen und -empfänger an der Bevölkerung in Prozent

- ☐ unter 5,0
- ☐ 5,0 bis unter 12,0
- ☐ 12,0 und mehr

Landesdurchschnitt:
11,0 Prozent Leistungsempfängerinnen und -empfänger



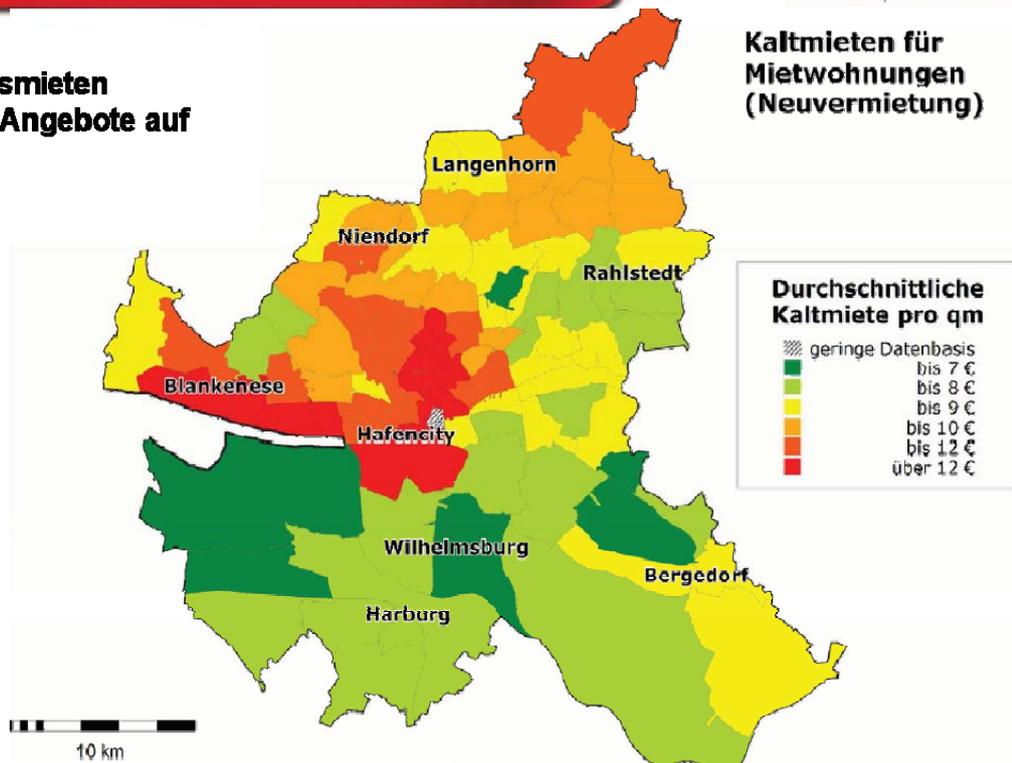
Willi Rickert | Fachtagung „G

21

Angebotsmieten Neuvermietung

Basis:
Durchschnittsmieten
vergängerer Angebote auf
Immowelt.de

**Kaltmieten für
Mietwohnungen
(Neuvermietung)**



Quelle: Immowelt-Marktbericht Hamburg 2010

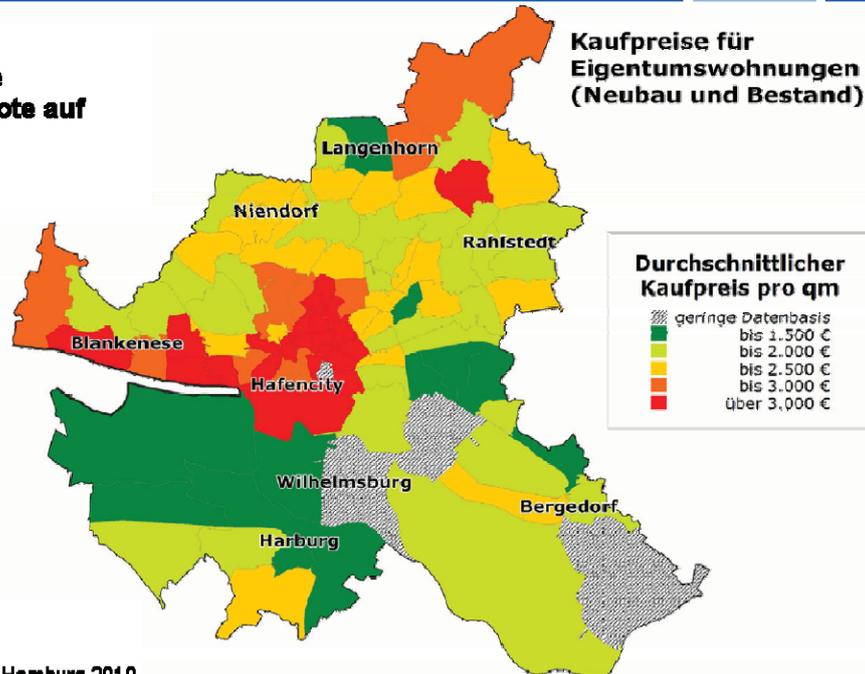
Willi Rickert | Fachtagung „Gentrifizierung“ | Frankfurt am Main | 17.11.2011

22

Hamburg - Angebotspreise pro m² Eigentumswohnungen

Basis:
Durchschnittspreise
vergänger Angebote auf
Immowelt.de

Kaufpreise für
Eigentumswohnungen
(Neubau und Bestand)



Quelle: Immowelt-Marktbericht Hamburg 2010

Willi Rickert | Fachtagung „Gentrifizierung“ | Frankfurt am Main | 17.11.2011

23

KdU-Praxis und kommunale Wohnungspolitik

KdU-Empfänger und andere Haushalte mit Niedrigeinkommen

Mieter-Haushalte mit Niedrigeinkommen:

insgesamt	190.000	25%
davon		
-Kdu-Empfänger	108.000	
-Grundsicherung und HzL	23.000	
-Empfänger AsylbLG	1.000	
-Wohngeldempfänger	12.000	
-sonstige	46.000	
weitere Sozialwohnungsberechtigte	190.000	25%

Wohnraumförderung der WK

siehe wk-hamburg.de

Förderrichtlinie Eigenheim		(814 kB)
Förderrichtlinie FamilienStartDarlehen		(247 kB)
Förderrichtlinie Energiesparendes Bauen		(745 kB)
Förderrichtlinie Baugemeinschaften		(980 kB)
Förderrichtlinie Hamburger Energiepass		(75 kB)
Förderrichtlinie Wärmeschutz im Gebäudebestand		(140 kB)
Förderrichtlinie WK-WEGfinanz		(158 kB)
Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau		(861 kB)
Förderrichtlinie Modernisierung von Mietwohnungen		(949 kB)
Förderrichtlinie Besondere Wohnformen		(437 kB)
Förderrichtlinie Innenentwicklung		(237 kB)
Förderrichtlinie Barrierefreier Umbau		(615 kB)
Förderrichtlinie Ankauf von Belegungsbindungen		(90 kB)
Förderrichtlinie Umbau von Büros zu Wohnraum		(341 kB)
Förderrichtlinie Studentisches Wohnen auf der Veddel		(494 kB)
Förderrichtlinie Studentisches Wohnen in Wilhelmsburg/Reiherstieg		(487 kB)
Förderrichtlinie Förderungsergänzende Finanzierungen		(52 kB)

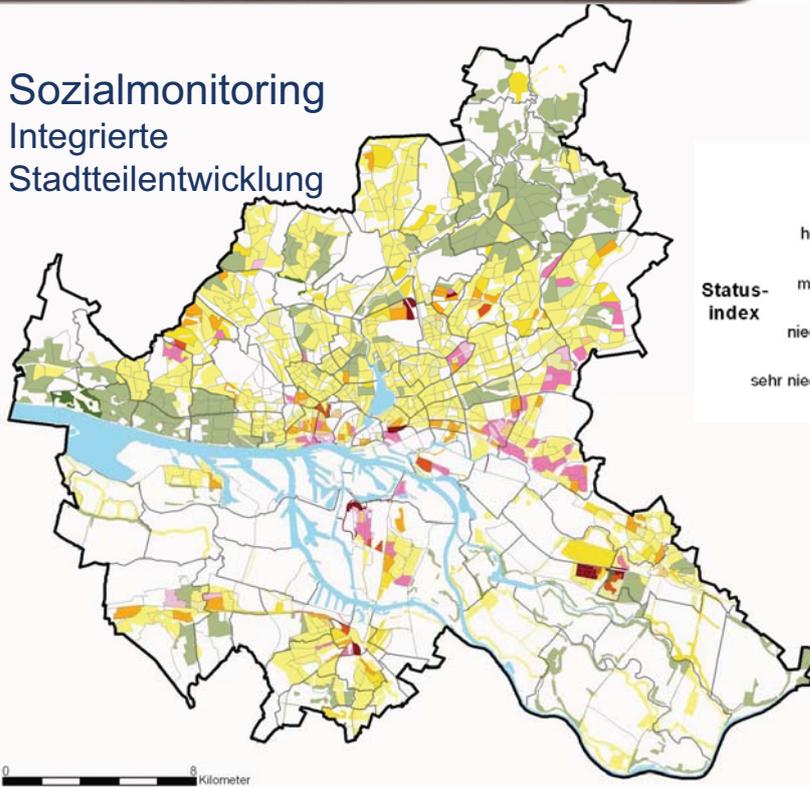
Förderziele Jahr 2011

Förderungsobjekt	Anzahl WE
Mietwohnungsbau	1.200 Wohnungen
Ankauf von Belegungsbindungen	200 Wohnungen
Wohneigentum	500 Wohnungen
Energetische sowie umfassende Modernisierung von Mietwohnungen	6.000 Wohnungen
Energiesparendes Bauen (Mietwohnungen & Wohneigentum)	3.150 Wohnungen *

neu: zuzüglich 800 WE im 2. Förderweg

*) inkl. 1.200 MW und 500 ET

► Sozialmonitoring Integrierte Stadtteilentwicklung

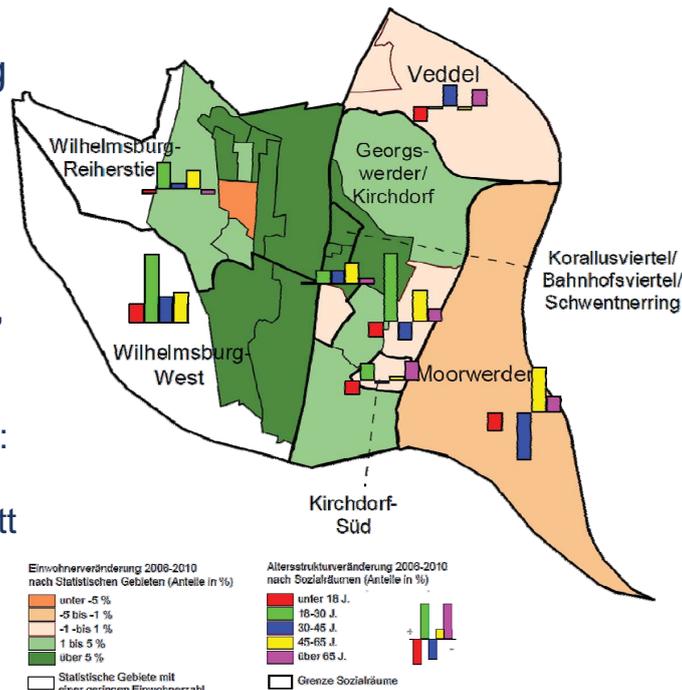


Willi Rickert | Fachtagung „Gentrifizierung“ | Frankfurt am Main | 17.11.2011

27

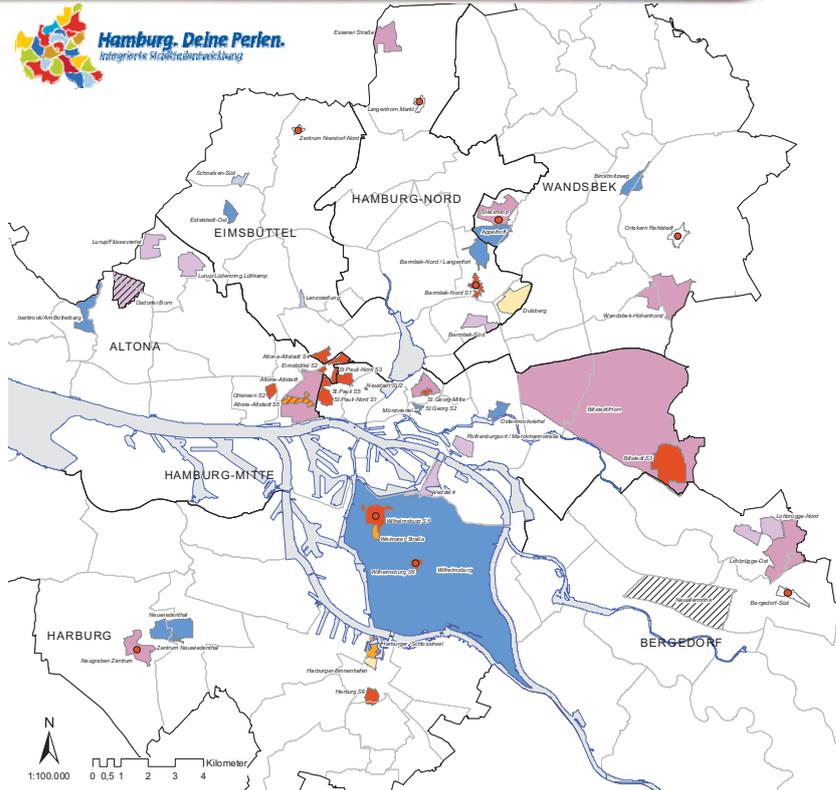
► IBA-Strukturmonitoring

- Ziel der IBA: Aufwertung ohne Verdrängung
- Beobachtung: „diffuse“ Aufwertungstendenzen, keine strukturelle Entwicklung
- Durchschnittliche Miete: ca. 3,- Euro unter dem Hamburger Durchschnitt
- Anstieg: nicht überdurchschnittlich
- Beurteilung der Miethöhe: 36 % „zu hoch“



Einwohnerveränderung: Untersuchungsgebiet (IBA): 3,4 %; Billstedt: 2,1 %; Hamburg: 3,4 %





► Fördergebiete der Integrierten Stadtteilentwicklung

- Fördergebiete**
- Bund-Länder-Programm**
- Sanierungsgebiet
 - Sanierung / Stadtbau
 - Stadtbau
 - Sanierung / Aktive Zentren
 - Aktive Zentren
 - Städtebaul. Denkmalschutz
 - Soziale Stadt
 - Soziale Stadt / Aktive Zentren
 - Soziale Stadt Nachsorge
- Landesprogramm**
- Entwicklungsgebiet
 - Nachsorgegebiet
- Untersuchungsgebiet
- Bezirke
Stadtteile
Gewässer

- Wohnungsbauförderung
- Wohnungspolitische Maßnahmen:
 - Zweckentfremdungs VO,
 - Wohnraumschutzgesetze
- Städtebauförderung, Modernisierungsförderung
- Soziale Erhaltungsverordnungen nach § 172 BauGB
- UmwandlungsVO
- Kommunale Unternehmen

- ▶ Soziale Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
 - ▶ Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen
 - ▶ z.Zt. 1 Gebiet (10 ha, 3.650 EW)
 - ▶ in Vorbereitung: 6 weitere Gebiete (408 ha, 74.200 EW)
- ▶ Umwandlungsverordnung
 - ▶ Genehmigungspflicht für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum in Gebieten nach § 172 BauGB
 - ▶ Gilt in Hamburg für Grundstücke in Gebieten einer sozialen Erhaltungsverordnung
- ▶ Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB
 - ▶ Anzustreben: Erzielung von Abwendungsvereinbarungen nach § 27 BauGB

- ▶ Soziale Erhaltungsverordnung (ab 1995)
 - ▶ Erfolg nicht im angestrebten Maße, 2003 aufgehoben:
 - ▶ Eimsbüttel-Nord / Hoheluft-West (ca. 47.000 EW)
 - ▶ Barmbek-Süd / Uhlenhorst (ca. 17.500 EW)
 - ▶ Erfolgreich seit Erlass:
 - ▶ Südliche Neustadt (ca. 3.650 EW)
- ▶ Umwandlungsverordnung
 - ▶ Begründung von Sondereigentum ist nach Einführung der UmwandlungsVO 1998 in diesen Gebieten drastisch zurückgegangen
 - ▶ Verkauf umgewandelter Wohnungen ist 1998 – 2001 im Vergleich zu 1994 – 1997 nahezu zum Erliegen gekommen

- ▶ Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB und Abwendungsvereinbarungen nach § 27 BauGB in Gebieten mit Soz. ErhaltungsVO
1995 – 2003:
 - ▶ Vorkaufsrecht :8 Fälle, 2 Rücktritte vom Vertrag
 - ▶ Abwendungserklärungen: 55 Fälle
 - ▶ 65 Häuser haben ohne Gefährdung der Sozialstruktur den Besitzer gewechselt
 - ▶ Kosten für Ankäufe: insgesamt rd. 9,5 Mio. €
 - ▶ Einnahmen durch Wiederveräußerung: rd. 9,3 Mio. €
 - ▶ Verlust: rd. 0,2 Mio. €, pro Gebäude: rd. 3.500 €
- ▶ Von großer Wirksamkeit sind insbesondere der Vollzug der Umwandlungsverordnung und die konsequente Ausübung des Vorkaufsrechts!



Kontakt

Willi Rickert
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung
Wexstraße 7
20355 Hamburg
Tel. 040 42840-3056
Fax 040 42840-8461
willi.rickert@bsu.hamburg.de