



Wohnwunsch und Wirklichkeit

Zur Pluralisierung der Wohnungsfrage

Wohnwunsch und Wirklichkeit - Zur Pluralisierung der Wohn

Wohnwunsch und Wirklichkeit

Zur Pluralisierung der Wohnungsfrage

Masterthesis Urban Design
HafenCity Universität Hamburg
März 2014

Betreuer:

Prof. Dr. Michael Koch, HCU Hamburg
Dipl. Ing. Uli Hellweg, IBA Hamburg

Autor:

Aron Bohmann
Lange Straße 11
20359 Hamburg
aron.bohmann@gmail.com
Matr.Nr. 6006144

Um die Lesbarkeit zu erleichtern, wird in den nachfolgenden Texten bei der Personenbezeichnung die männliche Form verwendet. Selbstverständlich sind jeweils weibliche und männliche Personen gemeint.

Inhalt

Forschungsinteresse	4
Aufbau der Arbeit	6
1 Die Wiederkehr der Wohnungsfrage?	11
Die Wiederkehr der Wohnungsfrage?	12
2 Wandel der Lebens- und Arbeitswelt	19
Bewertung	31
3 Aktuelle Wohnungsfragen	33
Es herrscht Druck auf zentrale Lagen	34
Das räumliche Angebot und die Nachfrage sind inkongruent	36
Der Wohnflächenverbrauch nimmt zu	38
Die Nachfragegruppen wandeln sich	40
Die residentielle Segregation wird durch den Wohnungsmarkt verschärft	44
Die Wohnkosten steigen während das Einkommen stagniert	46
Synthese der Wohnungsfragen	48
4 Zielgruppenprofile	51
Zielgruppenprofile	52
Lebensstile	54
Wohnkonzepte	56
Übersicht der Zielgruppenprofile	58
Erna - die Rentnerin	60
Onur - der junge Migranten	62
Frida - die postadoleszente Erwachsene	64
5 Ordnungspolitische Maßnahmen	67
Maßnahmen zur Neubauförderung	71
Bewertung der Neubauförderung	77
Auswirkungen der Neubauförderungen auf die Zielgruppen	78
Maßnahmen zur Bestandssicherung	80
Auswirkungen der Neubauförderungen auf die Zielgruppen	83
6 Projekte	85
Alte Schule Karlshorst	86
Case Study #1	90
Grundbau und Siedler	94
Hegemonietempel	98
Inter-Pares	102
Malmöer 29	106
Ritterstraße 50	110
SmartWohnungen	114
Projektfazit	118
7 Auswertung der Antworten	123
Ernas Antworten	124
Onurs Antworten	126
Fridas Antworten	128
8 Ableitungen	131
Optionale Forschungsansätze	137
x Anhang	141
Quellen	142
Abbildungen	148

Forschungsinteresse

Diese Arbeit widmet sich aktuellen Ausprägungen der Wohnungsfrage, die als drängende urbane Frage wieder an Bedeutung gewinnt. Ein rasanter Anstieg der Miet- und Immobilienpreise in den Städten lässt die Wohnungsfrage wieder auf der gesellschaftspolitischen Agenda erscheinen. Parallel zur voranschreitenden gesellschaftlichen Individualisierung pluralisiert sich der Wohnraumbedarf und damit auch die Wohnungsfrage. An die Stelle der einen Frage und essentieller Wohnungsnot treten heute verschiedene Wohnbedürfnisse, die mit Nachdruck artikuliert werden. Die individuellen und zielgruppenspezifischer Wohnungsfragen treffen auf einen Wohnungsmarkt, der durch einem Wohnraummangel, ein unzeitgemäßes Angebot, von hohem immobilienwirtschaftlichen Druck, Segregation und Schrumpfung gekennzeichnet ist.

Mit Fokus auf Hamburg baut diese Arbeit auf der Ausgangsthese auf, dass die Wohnraumversorgung in Hamburg nur unzureichend erfüllt ist, zeitgemäßen Bedürfnissen nicht gerecht wird und kaum Antworten auf die aktuellen Wohnungsfragen bietet.

Probleme bei der Wohnraumversorgung sind kein neues Phänomen, sie treten ebenfalls in anderen Ballungsräumen auf und sind somit bereits Gegenstand von Theorie und Praxis. Mit unterschiedlichen Instrumenten – von ordnungspolitischen und baulichen Maßnahmen, von Bestandsschutz bis Neubauvorhaben – wird versucht, auf die Wohnraumversorgung einzuwirken. Daraus ergibt sich die Forschungsfrage:

Welche Lösungsansätze gibt es bereits zur Beantwortung zielgruppenspezifischer Wohnungsfragen und wie wirksam sind diese?

Nach einer Betrachtung der aktuellen ordnungspolitischen Ansätze werden bauliche Lösungen untersucht. Der Fokus liegt dabei auf Neubaumaßnahmen, da hier neue Antworten auf aktuelle Ansprüche erprobt werden können. Jeweils anschließend wird anhand von drei Zielgruppen untersucht, welche Antworten diese Maßnahmen auf die individuellen Wohnungsfragen liefern können.

Auf diesen Ergebnissen basierend wird dargestellt, welche Lösungswege für zukünftige Maßnahmen und Bauvorhaben beschränkt werden können, um die speziellen Wohnungsfragen der betrachteten Zielgruppen zu beantworten.

Abschließend werden Thesen über notwendige Veränderungen zur Lösung der Wohnungsfragen abgeleitet.

Aufbau der Arbeit

Wohnungsfrage

Der Begriff der „Wohnungsfrage“ existiert seit dem 19. Jahrhundert und so beginnt diese Arbeit mit einem historischen Überblick zur Entstehung und Entwicklung der Wohnungsfrage und ihrer Bedeutung, um sie schließlich in den gegenwärtigen Kontext zu setzen.

In der Arbeit wird die Situation in Hamburg untersucht, da in der Stadt eine besonders angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt vorherrscht und die Regierung bereits aktiv versucht, den Wohnungsneubau zu unterstützen.

Wohnraumversorgung

Zunächst wird die These, nach der die Wohnraumversorgung in Hamburg unzureichend ist, begründet. Dafür wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes der Hansestadt untersucht, und die Nachfrage der Angebotsstruktur gegenüber gestellt. Aus dieser Betrachtung, die eine unausgeglichene Marktsituation beschreibt, werden sechs Wohnungsfragen abgeleitet, die sowohl von individueller als auch von gesellschaftlicher Relevanz sind.

Zielgruppen

Mit der Individualisierung der Gesellschaft pluralisiert sich die Wohnungsfrage, Ansprüche und Bedürfnisse wandeln sich. Um diese greifbar zu machen, werden ausgewählte Fragen auf drei marktrelevante Zielgruppen projiziert. So können die Probleme abhängig von den Nachfragegruppen gewichtet und aus verschiedenen Perspektiven betrachtet werden.

Politische Einflussnahme

Die Politik ist sich der angespannten Wohnungssituation bewusst, weshalb es Verträge und Programme für Neubau und Bestandssicherung von Wohnraum gibt. Diese Maßnahmen werden untersucht und anhand der definierten Zielgruppen in ihrer Wirkung bewertet.

Projekte

Neben ordnungspolitischen Maßnahmen bieten auch bauliche Ansätze mögliche Antworten auf aktuelle Wohnfragen. Die Arbeit bezieht sich dabei nicht auf den Bestandschutz, der mögliche negativen Folgen versucht abzufedern, sondern auf Wohnungsneubau und Nachverdichtungsprojekte. Denn hier kann mit innovativen Konzepten experimentiert werden um Antworten auf neue Ansprüche zu finden¹. Eine Auswahl preiswerter und intelligent umgesetzter Wohnbauprojekte wird untersucht und ebenfalls in Beziehung zu den einzelnen Zielgruppen gesetzt. Ausgewählt wurden acht Projekte, die trotz starker ökonomischer Zwänge und unter wirtschaftlichem Druck exemplarisch neuartige Ansätze für kostengünstigen Wohnungsbau bei gleichzeitiger Erfüllung von ausdifferenzierten Wohnwünschen bieten. Die Projekte folgen unterschiedlichen Programmatiken, gehen unterschiedliche Kompromisse bei Kosten und Einsparungen ein und liefern somit verschiedene Lösungsansätze für die einzelnen Wohnungsfragen. Die Projekte werden ebenfalls entlang der Bedürfnisse der definierten Nachfragegruppen bewertet.

Individuelle Antworten

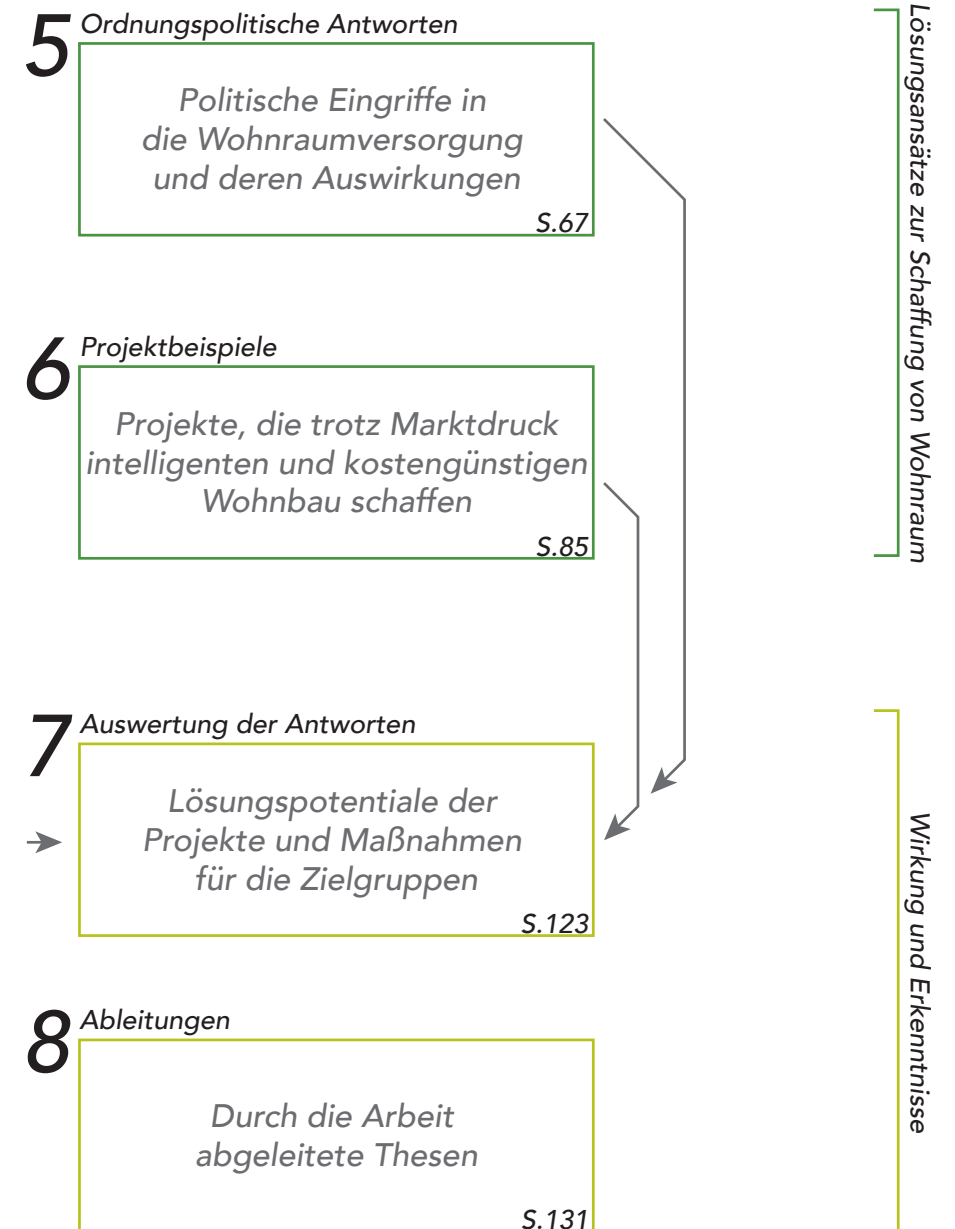
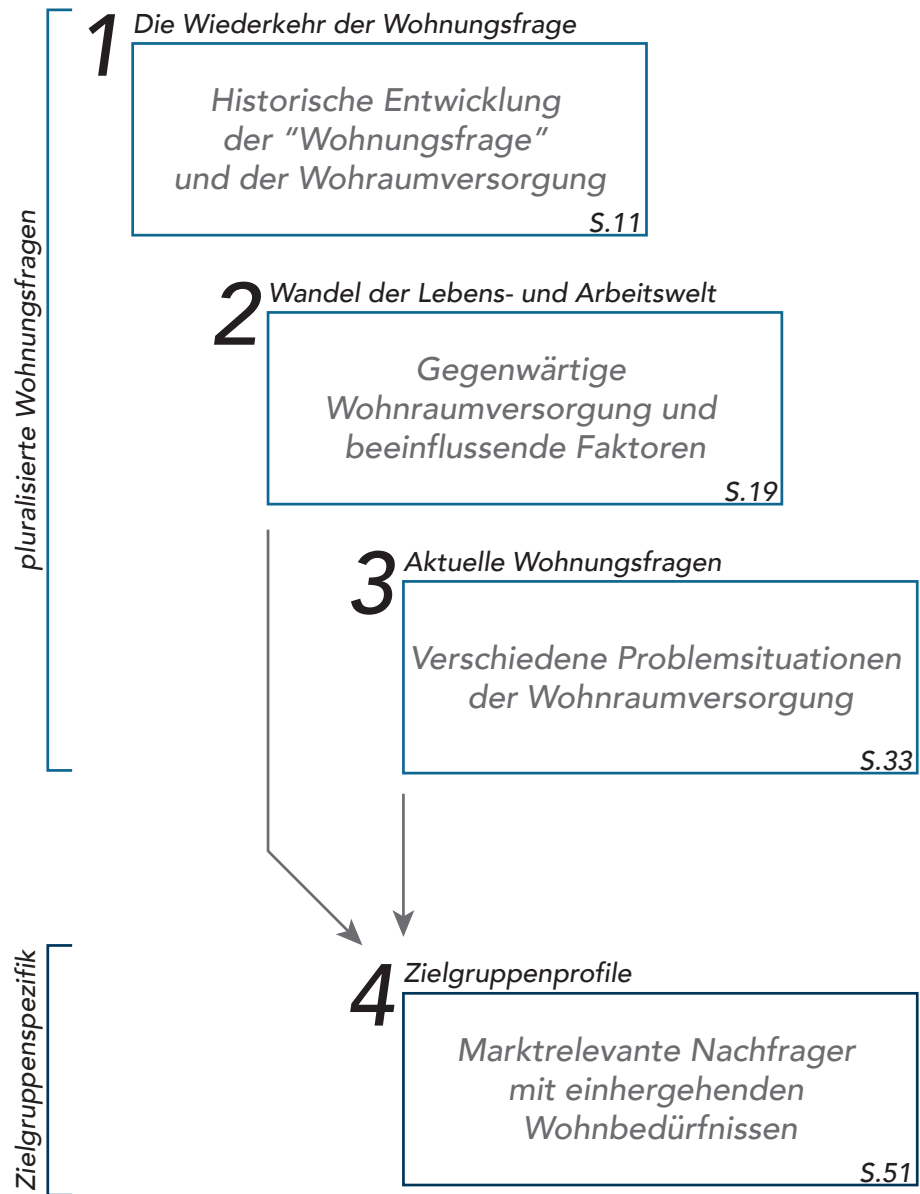
Nach der Untersuchung und Bewertung der ordnungspolitischen und baulichen Ansätze wird dargestellt, welche Lösungswege für zukünftige Maßnahmen und Bauvorhaben beschränkt werden können, um die individuellen Wohnungsfragen der betrachteten Zielgruppen zu beantworten. Es wird herausgearbeitet, wie Förderungen für die jeweilige Personengruppen greifen und wie ein geeigneter Wohnbau aussehen könnte.

Abschließende Thesen

Abschließend werden Thesen über notwendige Veränderungen zur Lösung der Wohnungsfragen aus der Arbeit abgeleitet.

¹ Im Wohnungsbestand kann ebenfalls mit verschiedenen Lösungsansätzen experimentiert werden. Aufgrund der stark unterschiedlichen Ausgangslagen verschiedener Bestandstypologien wird diese Möglichkeit nur am Rande betrachtet.

Welche Lösungsansätze gibt es bereits zur Beantwortung zielgruppenspezifischer Wohnungsfragen und wie wirksam sind diese?





Die Wiederkehr der Wohnungsfrage?

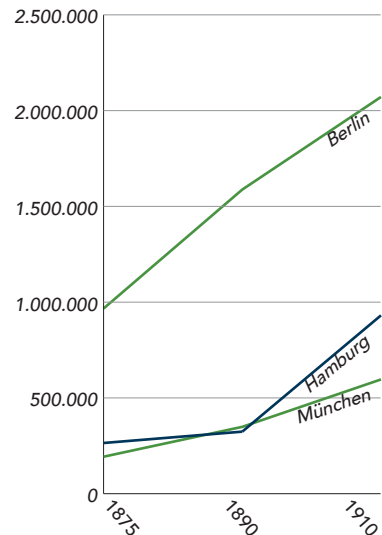
„Dagegen ist in der ‚neuen Wohnungsfrage‘ der Bundesrepublik noch vieles völlig offen, eben weil das Thema viel zu lange in der Politik keine Rolle spielte. Was schon an sich unverzeihlich ist: Geht es doch bei dieser Debatte um die grundlegende Frage, wie Wohnen sozialverträglich organisiert werden kann – gerade auch in einer zunehmend polarisierten städtischen Gesellschaft.“

Barbara Schöning 2013

Die Wiederkehr der Wohnungsfrage?

Das Aufkommen der Wohnungsfrage

Ausgangssituation der Wohnungsfrage bildeten Mitte des 19. Jahrhunderts die industrielle Revolution mit einem Wandel der Produktionsprozesse und die bürgerliche Revolution, die umfangreichen gesellschaftlichen Veränderungen umfasste. Mit ökonomischen Reformen in Deutschland nach den Revolutionsjahren 1848/49 und der Ausdehnung der kapitalistischen Wirtschaftsweise suchten große Teile der einst bäuerlichen Landbevölkerung ihre Zukunft in den Industriebetrieben der Städte. Durch massenhafte Zuzüge wuchsen die Städte rasant und die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärfte sich in Deutschland ab Mitte des 19. Jahrhunderts enorm. Der Industrialisierungsprozess intensiviert sich mit Begleiterscheinungen wie Bevölkerungswachstum, Verstädterung und Wohnungsnot. (vgl. Dell 2013: 114). Es kam sowohl zu planmäßigen als auch zu wilden Stadterweiterungen, eine explosionsartige Urbanisierung setzte ein. Die Wohnungsfrage wurde zu einem der wichtigsten innenpolitischen Themen in Deutschland im 19. Jahrhundert. Besonders publik wurde sie ab der Mitte des Jahrhunderts durch Beschreibungen katastrophaler Wohnverhältnisse. Anfangs waren es Berichte aus anderen Ländern wie Belgien, England und Frankreich, die Eingang in die Diskussion fanden. In diesen Ländern waren die kapitalistischen Produktionsbedingungen durch die industrielle Revolution schon weiter fortgeschritten und die einhergehenden neuen Probleme bildeten sich bereits deutlich heraus. Einer der wohl berühmtesten Berichte war „Die Lage der arbeitenden Klasse in England“ von Friedrich Engels (1845). Neben der Wohnungsfrage waren die soziale Frage, die Nahrungsfrage und die Hygienefrage die drängendsten gesellschaftlichen Herausforderungen (vgl. Teuteberg, 1987). Ein Bewusstsein der Regierenden für die Wohnungsnot entstand nicht etwa aus einer Betroffenheit. Unterbunden werden sollten vielmehr Bedrohungen, wie Aufstände oder Krankheiten. Lösungsansätze für die Wohnungsfrage wurden meist von den oberen Schichten, von den „Gebildeten und Besitzenden“ gefordert (Teuteberg, 1987, S.39). Diese hatten die Möglichkeit auf die Situation einzuwirken. Mittellose Arbeiter waren dagegen fernab der praktischen Einflussnahme. Die geforderten Ansätze divergierten stark, oft wurde die Errichtung von Einfamilienhäusern gefordert, in der Realität kam es aber meist zur



Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Städte während der Industrialisierung

Errichtung von Mietsgebäuden. Genossenschaftliche Modelle oder der Werkswohnungsbau spielten eine untergeordnete Rolle.

Angesichts der gesellschaftlichen Umbrüche verlor das städtische Wohnhaus als Wohnort der Großfamilie an Bedeutung, die mitsamt ihren Angestellten unter einem Dach wohnten und arbeiteten. Das ganze Haus wich der Mietskaserne, mit ihren Wohnungen und Schlafplätzen für (Klein-)Familien und Einzelpersonen. Dieser Gebäudetyp bildete eine logische Konsequenz der kapitalistischen Produktionsweise und des rasanten Stadtwachstums. Der technische Fortschritt hatte so einen neuen Stadttypus geschaffen, der einige Probleme der Unterbringung löste, aber neue entstehen ließ. (vgl. Benevolo 2000)

Vor dem ersten Weltkrieg wurden keine umfassenden Erfolge in der Wohnungsreformbewegung erzielt (vgl. Teuteberg 1986, S. 45;57). Die private Bauwirtschaft wurde größtenteils nicht in Frage gestellt setzte dem Wohnbau in Form von Mietskasernen fort. Zielsetzungen wie jedem Arbeiter ein eigenes Haus zur Verfügung zu stellen, erwiesen sich aufgrund von rechtlichen und finanziellen Hürden als blanke Utopie (vgl. Teuteberg, 1986). Unterbrochen wurden die Bestrebungen zur Wohnraumversorgung durch den ersten Weltkrieg.

Normierung

Nach Ende des Krieges wird die Frage der Wohnungsversorgung erneut thematisiert. Alte baupolizeiliche Ordnungen und Straßenfluchtpläne wurden überarbeitet. Besonders tat sich der Groß-Berliner Verein für Kleinwohnungswesen hervor: Er erarbeitete einen Grundrisskatalog, in dem Elemente des Wohnungsbaus, wie Türen, Fenster oder Treppen, normiert wurden. Anhand wohnungsfunktionaler Analysen wurden außerdem Grundrisse entwickelt, die die Bewirtschaftung des Hauses mit möglichst wenig Arbeitskraft möglich machen sollten. Durch diese Standardisierungen erhoffte man sich Zeit- und Kostenreduktion beim Bau (Dell 2013: 123). Treibende politische Kraft bei den Fragen der Wohnungsversorgung waren die Sozialdemokraten. Während im roten Wien Hofbebauungen realisiert wurden sind die deutschen Städte stärker durch das Leitbild der Gartenstadt geprägt. Hamburg orientiert sich vor allem an dem Programm der „sozialen



Beengte Wohnverhältnisse innerhalb einer Mietskaserne



Hohe bauliche Dichte in Mietskasernen



Ergebnisse des II. Congrès International d'Architecture Moderne

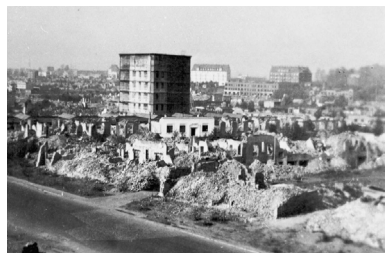
Stadtbaukunst“ (Dell 2013: 124). In der Zeit ab 1925 entstehen verschiedene Ensembles wie die Hufeisensiedlung oder die Römerstadt in Frankfurt. Die Ideen der Gartenstadt mischen sich mit standardisierten Bautechniken und das Bild der neuen Sachlichkeit entsteht. Ernst May propagiert im Frankfurter Bauen den Zeilenbau, der durch seine Form „Licht, Luft, Sonne“ bekommt, im Gegensatz zu den verwinkelten Mietskasernen mit ihren Hinterhöfen. Der serielle Wohnungsbau gerät in den Fokus, und Vielfalt entsteht zunehmend durch die Variation grundlegender Einheiten (vgl. Dell 2013: 125f). Ernst May kann auch erwirken, dass der zweite Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM) in Frankfurt unter dem Thema „Die Wohnung für das Existenzminimum“ stattfindet. Auf diesem Kongress geht es nicht darum, eine Wohnungsknappheit erneut festzustellen, sondern „nach den Ursachen und ihrer Überwindung zu fragen“ (Giedion 1930: 7). Das Existenzminimum wird nicht als finanzieller Maßstab für die Minimalwohnung, sondern als ein biologisches Minimum verstanden (vgl. Giedion 1930: 8).

Es entsteht der Gedanke der Wohneinheit als industriell erstellbares Gut, das durch fortschrittliche Technik ermöglicht wird. Damit sollte Wohnraum schnell und effizient bei gesicherter Qualität produziert werden. (vgl. May 1930: 14). Unter Berücksichtigung der biologischen und soziologischen Bedingungen sollte der Mensch als Maßstab für die Wohnung gelten (vgl. May 1930: 15).

Wiederaufbau

Die Debatten und Erprobungen derartiger Ansätze wurden abermals durch Krieg unterbrochen. Der zweite Weltkrieg hatte, im Gegensatz zum Ersten, weitgehende Zerstörungen im Wohnungsbestand zur Folge. Im westlichen Sektor waren 21% der Wohnungen völlig zerstört und weitere 21% schwer beschädigt. Im Ostteil des Landes lag die Zerstörung bei 10%. Durch die stark reduzierte Bausubstanz herrschte ein Mangel an Wohnraum: „In der Regel teilten sich fünf Personen eine Wohnung. Jedem Bewohner standen damit nur ca. 15qm zur Verfügung“ (Schader Stiftung 2006).

Der Staat musste regulativ und fördernd in die Wohnungsbaupolitik eingreifen. Zunächst wurde sozialer Wohnungsbau gefördert, um die Wohnungsnot nach dem Krieg zu lindern.



Kriegszerstörungen in Hamburg

In den 1950er Jahren rückte die Eigenheimförderung in den Fokus, um den Wohlstand der Wirtschaftswunderjahre an die Bevölkerung weiterzugeben.

Die Bundesrepublik nutzte außerdem den Ansatz der Objektförderung und vergab unverzinsten Baudarlehen mit etwa 30-35jährigen Tilgungsfristen (vgl. Münch 2006). Mit dieser Maßnahme konnte vor allem der private Wohnungsbau gefördert werden. Die Investoren waren im Gegenzug dazu verpflichtet, während der Laufzeit der Darlehen nur an Haushalte unter einer gewissen Einkommensgrenze zu vermieten. Die Höhe der Miete war die Kostenmiete. Nach Rückzahlung des Darlehens entfielen die Mietpreisbindungen. „Dieser soziale Wohnungsbau stellt somit einen zeitlich befristeten Kompromiss zwischen einer marktwirtschaftlich orientierten und einer an der Schaffung dauerhaft gebundener Bestände interessierten Wohnungsversorgung dar“ (vgl. Münch 2006). Wie schon beim erstmaligen Aufkommen der Wohnungsfrage variieren die Lösungsansätze auf die Wohnungsnot zwischen dem frei stehenden Einfamilienhaus und dem Geschosswohnbau in städtischer Verdichtung. Ab 1951 wurde mit dem Wohnbauprämiengesetz der Erwerb von Wohneigentum und damit die private Vermögensbildung für untere Einkommensschichten gefördert. In Bezug auf die Wohnraumversorgung wirkten sich diese Anreize für den Hauskauf nur gering aus. Ab den 60er Jahren wurden zusätzlich Haushalte mit mittlerem Einkommen gefördert. Der sogenannte 2. Förderweg wurde eingeführt. In den 1990er Jahren wurde die Eigenheimzulage gewährt, um mehr Haushalten ein Eigenheim zu ermöglichen (vgl. Münch 2006).

Liberalisierung

Nach einem Regierungswechsel 1982 strebte die neue schwarz-gelbe Regierungskoalition die wohnungsmarktpolitische Liberalisierung an. Die Gestaltungsspielräume in Bezug auf die Mieten wurden erweitert. 1986 zieht sich der Bund aus der Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus zurück. Neben dieser Liberalisierung kam es zu einigen Fehleinschätzungen der gesellschaftlichen Entwicklung. Haushaltsgründungen der geburtenstarken Jahrgänge und die gleichzeitige Zunahme von Ein-Personen-Haushalten sorgten für eine nicht zu bewältigende Nachfrage und einer erneuten Wohnungsnot, die unter anderem auch zu Hausbesetzungen führte (vgl. Münch 2006).



Werbeplakat von 1947



Behutsame Stadterneuerung in Kreuzberg um 1980

Zur gleichen Zeit wurde noch immer fast ausschließlich der Bau von Einfamilienhäusern gefördert.

Umdenken

Seit Ende der 1990er Jahre lag der Fokus auf der Innenentwicklung der Städte. Kurze Wege und vielfältige urbane Angebote werden interessanter und als nachhaltiger angesehen. Gleichzeitig kam es zum Auslaufen der Sozialbindungen in vielen Sozialwohnungen. Es folgten Portfolioverkäufe und die Privatisierung einst staatlicher Wohnungsbestände. Der Wohnungsmarkt wird zunehmend liberalisiert (vgl. Münch 2006). Seit einer Reform des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2002 sind nicht mehr die breiten Bevölkerungsschichten Zielgruppe der Förderung, sondern primär Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind. Zusätzlich wird auch der Wohnungsbestand zunehmend mit einbezogen, um dem Wohnungsmangel zu begegnen. Der Bestand soll attraktiviert werden, die Modernisierung wird gefördert und auch der Erwerb von Belegungsbindungen. Seit 2006 wird die Eigenheimzulage nicht mehr gewährt.

Ab den 2000er Jahren werden Agglomerationsräume und Ballungkerne zunehmend als Wohnstandort attraktiv. „Anziehend wirken Ausbildungsmöglichkeiten, wissensintensive Unternehmen, hochqualifizierte Arbeitsplätze, sowie gute Verbindungen und Vernetzung von verkehrlicher Infrastruktur“ (Meyer 2013: 19). Gleichzeitig kommt es zu einer Verknappung des Mietwohnungsangebots in niedrigen Preissegmenten. Da sich die Baukosten stärker als die Wohnungsmieten verteuerten, kam es zu einer unzureichenden Neubautätigkeit. Parallel setzt die starke Nachfrage und die preisliche Aufwertung innerstädtischer Bezirke ein, was eine sich veränderte Sozialstruktur zur Folge hat (vgl. Meyer 2013: 20). Problematisch sind vor allem Kostensteigerungen im einfachen Marktsegment. Die Abnahme von gebundenen Wohnungen und energetische Modernisierungsbestrebungen führen dazu, dass bisher preiswerte Wohnungen im Altbaubestand saniert und die Mieten erhöht werden. Durchschnittlich steigen vor allem die Angebotsmieten. In Hamburg gab es eine Preissteigerung von 8,1% im Zeitraum der Jahre 2011 und 2012. (In München stiegen die Angebotsmieten im selben Zeitraum um

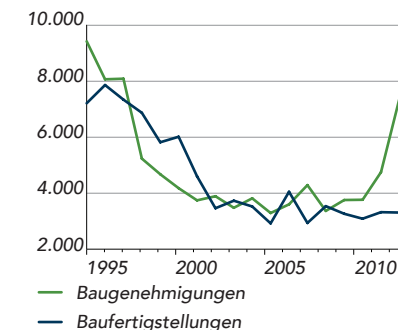
6,6%). Die Bestandsmieten weisen allerdings eine moderate Steigerung von 1,1% auf. (Meyer 2013: 20)

Gegenwart

Seit 2011 kommt es in Hamburg zu einem Anstieg der Bautätigkeit, bzw. zu einer vermehrten Vergabe von Baugenehmigungen.

Durch die teilweise rapiden Preissteigerungen und Umstrukturierungen der Innenstädte wird von einem erneuten Auftreten der Wohnungsfrage gesprochen (Dell 2013, Schönig 2013). Diese kann inzwischen nicht mehr die reine Wohnungsversorgung in Zeiten essentieller Not beschreiben, als vielmehr eine zunehmende Divergenz zwischen Vorstellungen und Ansprüchen an das Wohnen einerseits und angebotenen Wohnmöglichkeiten andererseits. Die Wohnungsfrage wird wesentlich kleinteiliger und ausdifferenzierter. „Für die Abschätzung der Wohnungsfrage wird nicht nur die demographische Entwicklung ausschlaggebend sein, sondern auch weitere Größen wie makroökonomische Entwicklungen, Einkommenspräferenzen und Lebensstile“ (Meyer 2013: 20).

Welche Rahmenbedingungen für die Wohnungsfrage in Hamburg gelten wird anknüpfend betrachtet.



Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Hamburg 1995 - 2012

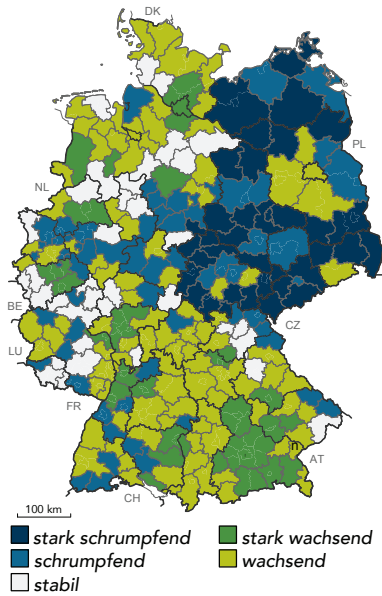


Wandel der Lebens- und Arbeitswelt

„Insofern verschärft sich die Ignoranz des Marktes als innerer Widerspruch: Er hintert die gesellschaftlichen Wirklichkeiten chronisch und folgenlos hinterher, so wie er unerwünschte Wohnungen begehrenswert macht, obwohl sie niemand will“

Ernst Hubeli 2009

Wandel der Lebens- und Arbeitswelt



Wachsende und schrumpfende Arbeitsmarktregionen 2011

Polarisierte Entwicklungen

Durch den Wandel zur Wissens- und Informationsgesellschaft stehen die großen Agglomerationsräume vor neuen Herausforderungen. Seit einigen Jahren hat das Wachstum großer Städte wieder zugenommen. Der Trend zur Umlandwanderung scheint gebrochen. So ist auch Hamburg geprägt von einer kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum. Außerhalb dieser prosperierenden Regionen und in ländlichen Gebieten sind nahezu überall Schrumpfungstendenzen zu beobachten. Deutschland weist eine polarisierte Wohnungsmarktsituation zwischen Überangebot und Knappheit auf. Es profitierten vor allem urbane Agglomerationsräume, die international vernetzt sind. „The combination of firms, talents, and expertise from a broad range of specialized fields makes a certain type of urban environment function as an information center. Being in a city becomes synonymous with being in an extremely intense and dense information loop“ (Sassen 2001: 82).

Stadtwachstum

Die Städte wachsen durch bildungs- und arbeitsbezogene Zuwanderung. Hier gibt es günstige Bedingungen für überregionale Dienstleister, Finanz- und Beratungsdienste, Medienunternehmen und Tourismus (vgl. Spellerberg 2012: 13), die ökonomischen Treiber unserer Zeit. Dienstleistung und Wissensarbeit lösen seit den 1980er Jahren die produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe ab (Dostal: 2001). Die Produktion von Gütern in den Städten wird zurückgefahren oder ausgelagert, es bleiben organisatorische und administrative Aufgaben. Doch auch eine Wissensökonomie braucht parallel zu digitaler Vernetzung und Entgrenzung eine räumliche Verortung: „Standort von Betrieben der New Economy konzentrieren sich wider Erwarten räumlich auf große Städte und dort teilweise auf einzelne Quartiere oder sogar auf Straßenzüge, obwohl Finanzdienstleistungen und Tätigkeiten in der New Economy der Inbegriff nicht-standortgebundener Tätigkeiten sind“ (Siebel 2006: 46). Die räumliche Niederlassung in urbanen Zentren ist wesentlich verknüpft mit dem Zugriff auf qualifizierte Mitarbeiter. So findet sich eine größere Auswahl von begabten Arbeitskräften in den Städten findet bzw. diese Arbeitskräfte ein urbanes Lebens- und Arbeitsumfeld nachfragt.

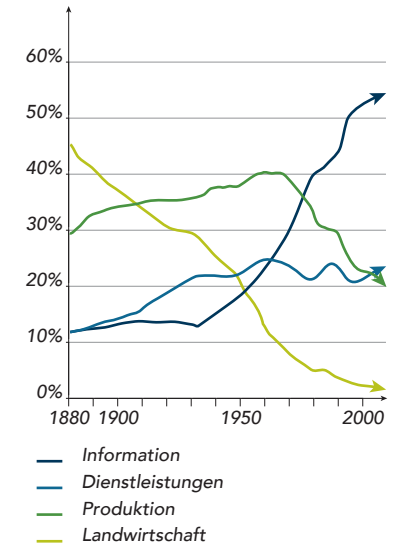
Parallel zum Wandel der Beschäftigungsverhältnisse wandeln sich weitere fundamentale Lebenszusammenhänge und wirken damit auf eine veränderte Wohnraumnachfrage. „[E]s verändern sich alle vier Elemente, die den Idealtypus des modernen Wohnens kennzeichnen: das Verhältnis von Wohnen und Arbeiten, das Verhältnis von Öffentlichkeit und Privatheit, die Art der Verfügung über die Wohnung und schließlich am stärksten und sichtbarsten die soziale Einheit des Wohnens“ (Häußermann, Siebel 1996: 317).

Neue Haushaltstypen

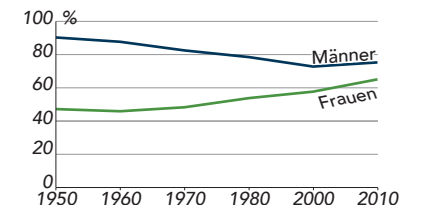
Das Modell der Kleinfamilie ist auf dem Rückzug. Der Mann als Alleinversorger der Familie hat ausgedient. Mit der zunehmenden Angleichung der Erwerbsquoten von Männern und Frauen (BpB 2010) „geht der Suburbanisierung das Personal aus“ (Häußermann, Siebel, Läßle 2008: 370). Die Dominanz der Kleinfamilie als Lebens- und Wohnmodell der 1950er und 1960er Jahre wird aufgelöst durch eine Bandbreite verschiedener Haushaltsformen: „Seit den 70er Jahren entstehen neben dem Familienwohnen neue Haushaltstypen: Singlehaushalte, Einpersonenhaushalte, Wohngemeinschaften, unverheiratet zusammenlebende Paare, Alleinerziehende und kinderlose Paare“ (Siebel 2006: 45).

Vermischung der Lebensbereiche

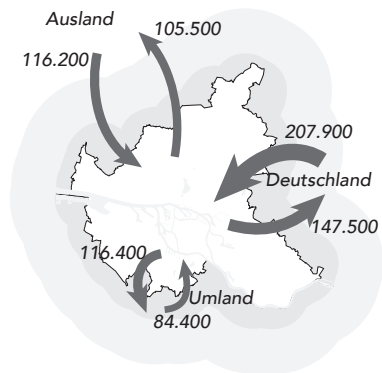
Die Grenzen zwischen Arbeit und Freizeit verschwimmen, was sich ebenso auf Ansprüche an den Wohnraum auswirkt. „Es zeichnen sich Tendenzen ab, dass die Wohnung wieder in größerem Umfang Ort der Arbeit wird“ (Häußermann, Siebel 1996: 317). Geregelte, unbefristete Beschäftigungsverhältnisse werden um eine große Bandbreite befristeter, selbständiger Arbeitsmodelle ergänzt. Kurzzeitverträge, Teilzeitstellen (BpB 2008) und freies oder projektbezogenes Arbeiten sind vor allem in städtischen Räumen möglich. „Eine [...] Tendenz besteht darin, die frühere Trennung von Lebensbereichen aufzubeheben. So verwischen die Grenzen zwischen ‚Konsum‘ und ‚Kultur‘ oder sind wie etwa in den urbanen Erlebniswelten vollkommen verschwunden. Die Vermischung findet auch beim Wohnen statt, insbesondere durch telekommunikative Arbeitsformen und Freizeitangebote“ (Hubeli 2009: 44).



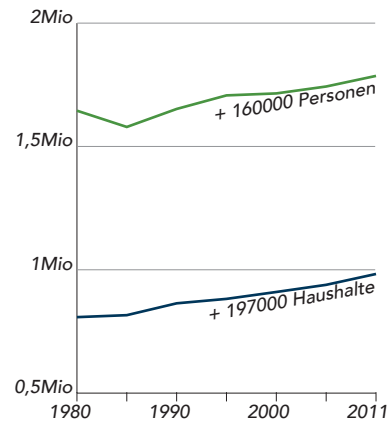
Das Vier-Sektoren-Modell von 1882 bis 2010: Dienstleistungen traditioneller Art stagnieren. Die informationsverarbeitenden Beschäftigungen sind bereits 2010 über 50% gestiegen



Erwerbstätigenquoten von Männern und Frauen nähern sich zunehmend an



Wanderungen 2001 bis 2005: Hamburg verzeichnet Zuwanderungsgewinne, die das negative Geburtensaldo ausgleichen



Die Haushaltszunahme und die Bevölkerungszunahme im Vergleich

Zurück in die Stadt

Der Wandel der Arbeits- und Lebenswelt wirkt auf individuelle Wohnstrukturen und schlägt sich in einem Bedeutungsgewinn des innerstädtischen Lebens nieder. So spricht man seit den 2000ern von einer Renaissance der Städte. Städte sind als Wohn- und Arbeitsort attraktiv und wachsen wieder. Getragen wird dieses Wachstum primär von den jungen, postadoleszenten Erwachsenen zwischen 20 und 30 Jahren. „Ihre stark berufsorientierte oder karriereorientierte Lebensweise in Dienstleistungsberufen ist eigentlich nur in großen Städten lebbar“ (Siebel 2006: 46). Verschiedene Milieus finden die gewünschten Angebote, verschiedene Lebensstile können sich freier entwickeln. „Dabei entstehen – auch im Innenstadtbereich – Quartiere mit unterschiedlichen sozialen Milieus bei gleicher Schichtzugehörigkeit. Aufgrund der sozialen Differenzierung bilden Innenstadtquartiere jeweils größere spezifischen soziale Milieus heraus, die weiteres Publikum anziehen“ (Brühl et al. 2003: 16).

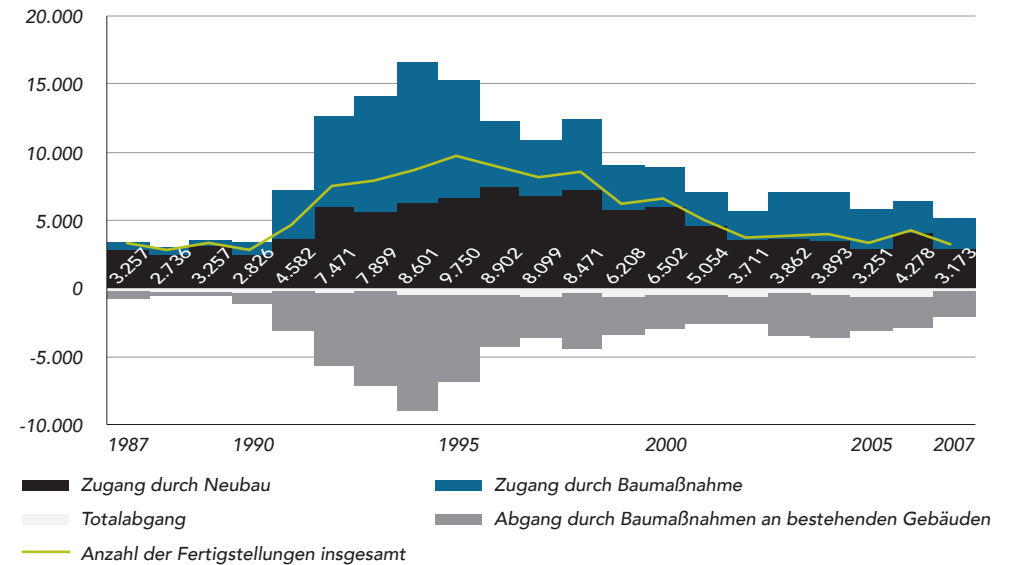
Haushaltszunahme

Große Städte wie Hamburg, München, Berlin oder Köln wachsen wieder und doch wurde in Hamburg die Versorgung mit (preiswertem) Wohnraum in den letzten Jahren konsequent vernachlässigt. Dem gegenüber steht jedoch eine steigende Wohnraumnachfrage. Die Anzahl der Haushalte nehmen seit Jahren stärker zu als die der verfügbaren Wohnungen (Statistik Nord 2013a: 30, 81).

Kaum Neubau

Viele der großen Wohnungsbaugenossenschaften haben ihre Neubauaktivitäten reduziert und einen Mitgliederstopp eingeführt. Die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA beginnt gerade erst wieder mit dem Wohnungsneubau (WK 2012). Auf die Spitze getrieben zeigen das die Fertigstellungszahlen der SAGA von gerade mal 10 Wohnungen im Jahr 2012 (taz 2012); 2013 waren es zumindest schon 60 neue Wohnungen (taz 2013). So können nicht einmal die eigenen Bestände aufrecht gehalten werden, denn diesen Neubaulzahlen stehen eine Anzahl Wohnungen gegenüber, die aus dem Markt fallen (FHH 2009a: 9). Die steigende Nachfrage bei einem abnehmenden Angebot von Wohnraum führte dazu, dass sich die Leerstandsquote

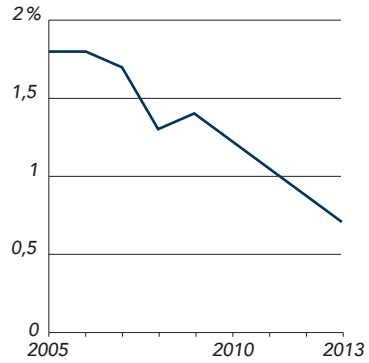
auf unter einen Prozent (vgl. JLL 2013b: 4; empirica 2012) reduzierte. Wohnungsneubau gab es nur auf dem freien Wohnungsmarkt im hochpreisigen Segment und in besten Lagen. Somit wurde der Wohnungsbau vornehmlich spekulativ (vgl. Dell 2013: 30). Durch den so entstandenen Mangel an Wohnraum kommt es zu massiven Preissteigerungen, was für viele Haushalte nicht (mehr) finanzierbar ist. So „ist die Wohnung ein knappes Gut geblieben. Dem normalen Bürger stellt sich nicht die Frage, welche Wohnung er wählen soll, sondern welche ihm übrig bleibt“ (Hubeli 2009: 31).



Zu- und Abgänge im Hamburger Wohnungsbestand, 1987 bis 2007

Prosperierende Standorte

Dass die Wohnung ein knappes und damit teures Gut ist, trifft vor allem auf die prosperierenden Regionen zu. Hamburg und Umgebung ist, neben den Regionen München, Berlin, Frankfurt, Stuttgart dem Ruhrgebiet, Düsseldorf-Köln-Bonn, einer von sieben deutschen Top-Immobilienstandorten (BBSR 2013: 6). All diese Standorte sind metropol- und großstädtische Regionen und weisen die höchste Marktaktivität in Deutsch-

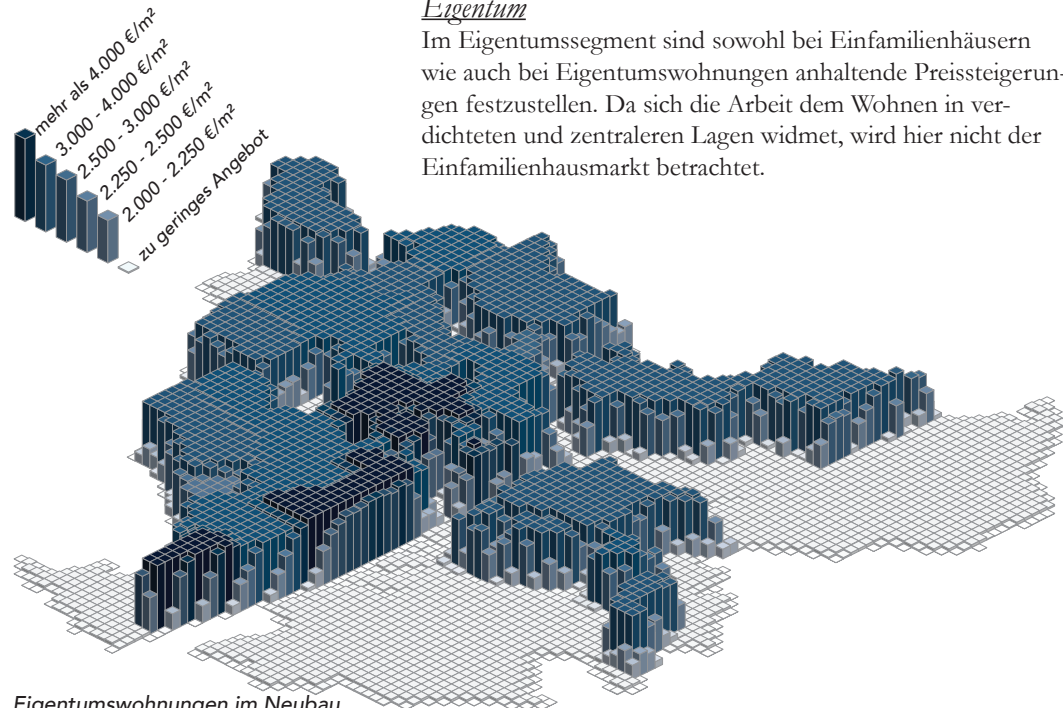


Die Leerstandsquote hat sich seit 2005 von 1,8% auf 0,9% halbiert

land auf. Hamburg und Umland haben dabei die zweithöchsten Eigentumspreise nach der Region München (Jones Lang LaSalle: 2013: 21; Deutsche Bundesbank 2013: 27). Verstärkt wird die Lage durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Hamburg ist in absoluten Zahlen die deutsche Stadt mit dem drittgrößten Bevölkerungszuwachs. Dieses wird vor allem durch Wanderungsbewegungen, hervorgerufen durch die Attraktivität Hamburgs als Ausbildungs- und Arbeitsstandort, in die Stadt getragen (Statistik Nord 2013JB: 26,28). Der Hamburger Wohnungsmarkt weist diverse Polarisierungen auf. Sowohl in räumlicher Lage, wie auch in der Art der (nachgefragten) Immobilien. Verallgemeinernd kann festgestellt werden: Je zentraler der Ort, desto höhere Preise können abgerufen werden. In den zentralen Lagen handelt es sich vornehmlich um Geschosswohnungsbau, im Gegensatz zu den Lagen um die innere Stadt, der so genannten Urbanisierungszone, wo vermehrt Einfamilienhäuser vorhanden sind.

Eigentum

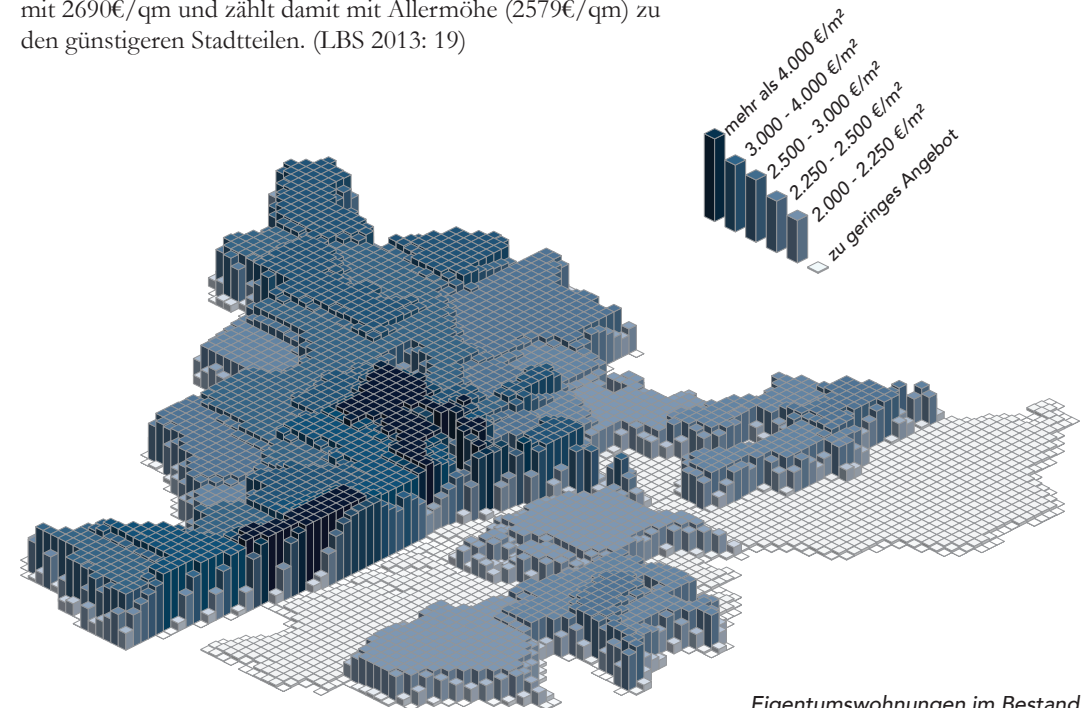
Im Eigentumssegment sind sowohl bei Einfamilienhäusern wie auch bei Eigentumswohnungen anhaltende Preissteigerungen festzustellen. Da sich die Arbeit dem Wohnen in verdichteten und zentraleren Lagen widmet, wird hier nicht der Einfamilienhausmarkt betrachtet.



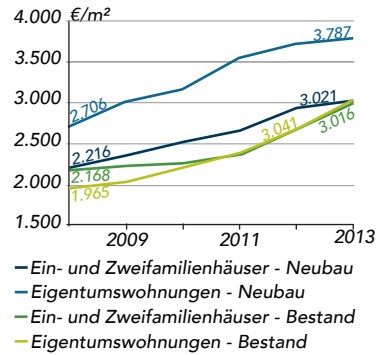
Eigentumswohnungen im Neubau

Preisklassen

Bestandsobjekte sind vor allem in zentralen Lagen gefragt. Höchstpreise werden hier mit 7361 €/qm im jungen Bestand der HafenCity erzielt, gefolgt vom gründerzeitlichen Bestand in Harvestehude (6185 €/qm). Die sogenannten Szenestadtteile wie St. Georg, St. Pauli und Sternschanze weisen inzwischen Durchschnittspreise von 4100 €/qm auf. Im direkten Umland bewegt sich Preise für Eigentumswohnungen auf einem ähnlichen Niveau (LBS 2013: 11). Der Hamburger Durchschnittspreis pro Quadratmeter ist durch die massiven Preisentwicklungen der Innenstadt gestiegen und liegt nun bei 3000€/qm (LBS 2013: 10). Der Median ist bereits bei 3300€ (JLL 2013b: 8). Dabei weisen hochpreisige Stadtteile in der Regel eine höhere Preissteigerung auf als günstigere Gebiete. Bei Neubauwohnungen liegt der Durchschnittspreis bei 3787€/qm. Die Szenestadtteile liegen bei ca. 3900€/qm und damit knapp über dem städtischen Durchschnitt (LBS 2013: 19). Wilhelmsburg weist ein unterdurchschnittliches Niveau mit 2690€/qm und zählt damit mit Allermöhe (2579€/qm) zu den günstigeren Stadtteilen. (LBS 2013: 19)



Eigentumswohnungen im Bestand



Entwicklung der Quadratmeterpreise bei Wohneigentum in Hamburg

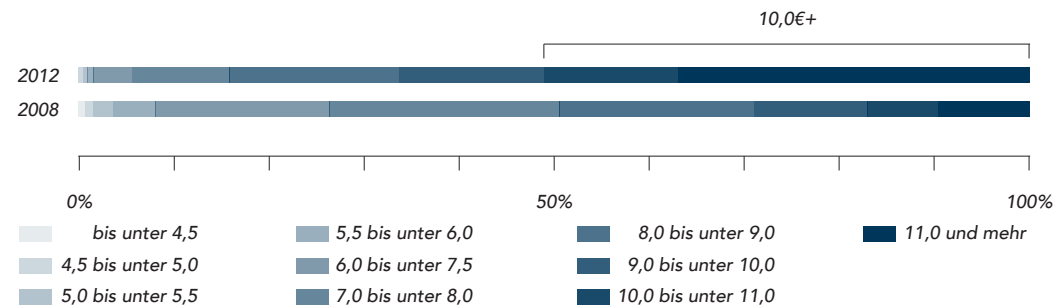
Die Lage macht den Preis

Es zeigen sich starke Differenzen in der räumlichen Lage und in der Form der Immobilie. Eigentumswohnungen im Bestand haben im Durchschnittspreis Einfamilienhäuser überholt. Das liegt zum Teil daran, dass die Eigentumswohnung inzwischen als sicheres Anlageobjekt gesehen wird, was ein konjunktureller Effekt und Folge der Krise sein kann. „Die anhaltenden Turbulenzen an den Börsen verunsichern private und institutionelle Anleger zunehmend. Insbesondere Privatanleger sind aus Sorge um ihre Ersparnisse auf der Suche nach wertstabilen, krisensicheren Investments. Diese werden zunehmend in der Anlage in Immobilien gesehen, sodass bereits von einer ‚Flucht in Sachwerte‘ die Rede ist. Insbesondere Wohnimmobilien gelten als relativ risikoarme und inflationssichere Kapitalanlage“ (BMVBS 2009: 18).

Neben der Lage am Wasser ist Zentralität momentan das entscheidende Kriterium. In den innerstädtischen Bezirken sind sowohl bei Bestands- wie auch bei Neubauwohnungen die stärksten Preiszuwächse zu beobachten. Die Preissteigerung bei Beständen ist schneller als die der Neubauwohnungen (vgl. LBS 2013: 5, 15). Daraus lässt sich schließen, dass die Verwendung zeitgemäßer Materialien und Baustandards eher nachrangige Auswirkungen auf die Preise haben.

Miete

Im Folgenden widmet sich die Arbeit dem Mietwohnen. Das Eigentumssegment wurde betrachtet um einen Einblick in den Markt zu geben. Denn die Produktion von Eigentumswohnungen beeinflusst die Verfügbarkeit und Preise von Mietwoh-



Mietklassen in € je m² Wohnfläche (Angebotsmieten Nettokalt) in Hamburg

nungen. Ein Faktor, der das Mietniveau stark beeinflusst ist der Wohnungsinhaber. Hier zeigen sich starke Preisunterschiede zwischen privaten und genossenschaftlichen Anbietern.

Steigende Mieten in Großstädten

In ganz Deutschland steigen die Angebotsmieten wachsender (Groß-)Städte spätestens seit 2006, während die Mieten in kleineren Städten eher stagnieren (vgl. BMVBS 2009: 41). In Hamburg ist die Miete in den letzten Jahren tendenziell gestiegen, sowohl in normalen, als auch in guten Wohnlagen (vgl. BSU 2013: 11). Der Gesamtdurchschnitt der Hamburger Nettokaltmieten beträgt derzeit 7,56 €/qm, was eine Steigerung von 5,7% zu 2011 darstellt (Mietverein Hamburg). Laut dem Hamburgischen WeltWirtschaftsInstitut liegt der Hamburger Durchschnittspreis inzwischen sogar bei 8,50€/qm (HWWI 2013: 3). Die Medianmiete liegt, je nach Lage und Wohnungsgröße und Baujahr zwischen 9,80 und 12,80 €/qm.

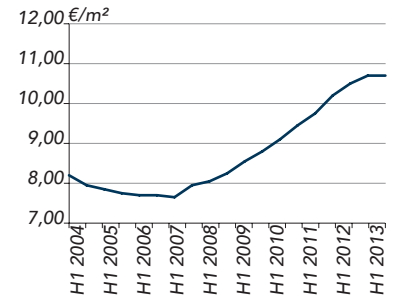
Der Eigentümer bestimmt den Preis

Bei der Neuvermietung von geförderten Wohnungen liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei 6,60 €/qm (vgl. CRES 2013: 15). Dagegen sind die Mieten freifinanzierter Wohnungen bei durchschnittlich 11,33 €/qm angelangt (vgl. CRES 2013: 15). In den freifinanzierten Segment können entsprechend der Lage aber auch Mieten bis zu 20 €/qm verlangt werden (vgl. CRES 2013: 15,17).

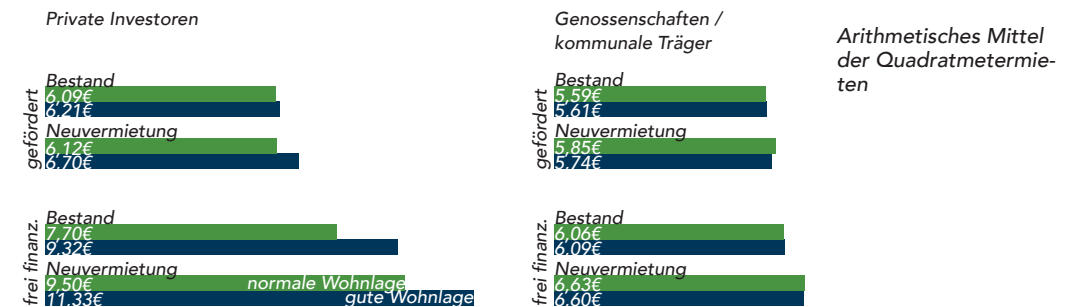
Bei preisgebunden Wohnungen ist der Unterschied zwischen Bestandsmieten und Neuvermietungen marginal. Bei privaten Anbietern liegt der Bestandspreis in guten Lagen bei durchschnittlich 9,50 €/qm (vgl. CRES 2013: 15).



Anzahl der Eigentums- und Mietangebote je 1000 Wohnungen im Hamburger Bestand 2013

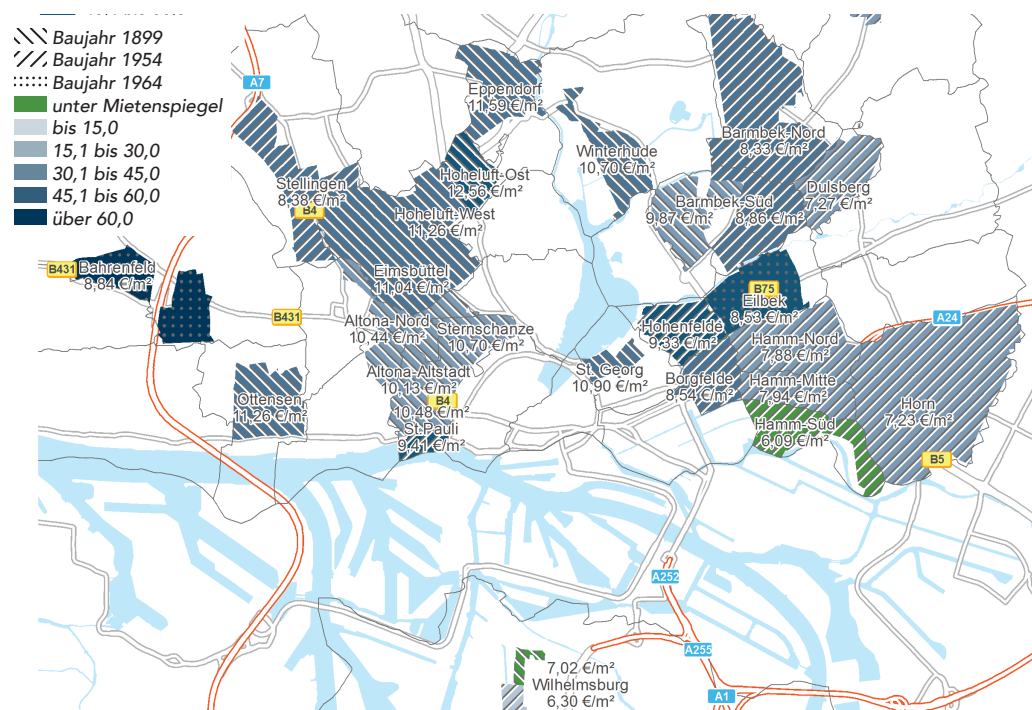


Entwicklung der Medianmiete in Hamburg (in €/m²)



Im freifinanzierten Wohnungsbau ist bei guten Lagen die größte Preisdifferenz zu beobachten. Zwischen Bestand und Neuvermietung liegt eine Differenz von 1,83 €/qm, was einer Preissteigerung von knapp 20% gleich kommt. Diese Preise scheinen noch niedrig zu sein, wenn es heißt, in Hamburg lohne es sich inzwischen nicht mehr unter 11,50 / 12€ zu bauen (Mathias Klupp 2013).

Der Mietenspiegel gibt die ortsübliche Vergleichsmiete an. Große Teile der neuvermieteten Wohnungen, weichen jedoch vom Mietspiegel ab. In vielen innerstädtischen Lagen werden Angebotsmieten verlangt, die 30 bis 45% über dem Mietspiegel liegen. Die einzigen Orte die in Hamburg unter dem Mietspiegel liegen sind Hamm-Süd und Teile des Reiherstiegviertels (vgl. Transparenzoffensive 2013).



Abweichungen der Angebotspreise für Baualterklassen 1899, 1954 und 1964 zum Mietenspiegel-Mittelwert in ausgewählten Bezirken der Hansestadt Hamburg 2011

Bestandstypologien

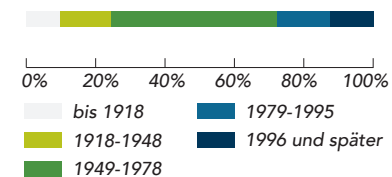
Aufgrund seiner historischen Entwicklung weist Hamburg ein sehr differenziertes Wohnungsangebot auf. Neben den gründerzeitlichen Blockrandbebauungen gibt es große Bestände an Nachkriegsbauten in Zeilenbauweisen sowie Stadt villen und Ein- und Zweifamilienhäuser (FHH BSU 2013: 57). Diese Typologien weisen verschiedene räumliche Konfigurationen auf, je nach Gebäudealter und den vorherrschenden Planungsverständnissen. Die meisten der Wohnungen haben mehr als drei Zimmer. Wohnungen mit ein oder zwei Zimmern machen zusammen kaum einen Prozentsatz von 10% des Bestandes aus. (Statistik Nord Jahrbuch 2013: 83).

Eigentümerstruktur

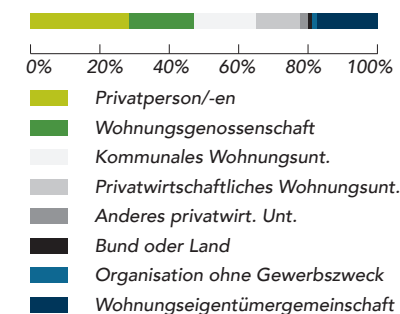
Ein großer Prozentsatz der Bestandswohnungen ist in der Hand von Genossenschaften. Rund 14% der in Hamburg vermieteten Wohnungen wird von ihnen verwaltet. Unter diese Bestände fallen viele innerstädtische und östliche Lagen. Dazu kommen weitere 14% im Bestand der SAGA (vgl. BMVBS 2013). Ein Großteil dieser Wohnungen ist in den 1950er und 1960er Jahren entstanden und auf das damalige Ideal der Kleinfamilie ausgerichtet. Doch „[s]tark hierarchisierte und bestimmten Funktionen zugeordnete Grundrisse werden in Zukunft wohl kaum noch die Nachfrage finden, die sie in den 50er und 60er Jahren hatten“ (Siebel 2006: 47).

Fluktuation

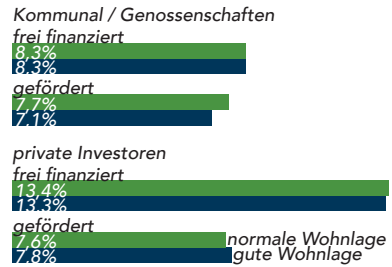
Die mitunter hohen Preise, die in zentralen Lagen abgefragt werden und die geringe Leerstandsquote zeugen von einer hohen Nachfrage. Der Trend ins Grüne zu ziehen scheint gebrochen. „Es erfolgt eine ‚Wiederentdeckung innenstadtnaher Wohnens‘, und es ist die (gehobene) Mittelschicht, die in innenstadtnahen Bereichen zieht“ (Brühl 2006: 13). Diese innerstädtischen Bezirke mit hohen Raten von Einpersonenhaushalten weisen die höchsten Wohnmobilität auf (Statistik Nord 2008: 2; Statistik Nord 2013b: 6). Genossenschaftliche Bauten oder Wohnungen mit Sozialbindung dagegen haben stabilere Mieten und Mietverhältnis. In den genossenschaftlichen Wohnungen und



Anteil der errichteten Gebäude in angegebenen Zeiträumen



Eigentümerstruktur der Hamburger Wohnungen



Fluktuationen im Vergleich zwischen genossenschaftlichen Trägern und privaten Investoren je nach Wohnlage.

bei Wohnungen mit Sozialbindung herrscht eine wesentlich geringere Fluktuation (8,3%) als bei den frei finanzierten Wohnungen (13,4%) (CRES 2013: 18). Die Wohnungen mit Sozialbindungen werden sich in den nächsten Jahrzehnten reduzieren, da viele Wohnungen aus den Bindungszeiträumen fallen und Neubauten diese nicht kompensieren können (Bürgerschaft FHH 2009: 14). Die Reduktion des gebundenen Wohnungsbestandes wird die Anspannung von Teilmärkten zur Folge haben.

Bewertung

Die Preisentwicklung auf dem Hamburger Wohnungsmarkt hat durch das Vernachlässigen von Neubauaktivitäten bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum ein Maß erzielt, das für Teile der Stadtgesellschaft nur schwer finanzierbar ist. Es ist ein Zustand erreicht, bei dem die Nachfrager häufig aufgrund fehlender Alternativen gezwungenermaßen sind, große Kompromisse in Preis, Lage oder Ausstattung einzugehen (Abendblatt 2013).

Die Situation ist derartig angespannt, dass es vermehrt Proteste gegen eine Stadtentwicklung gibt, die als zu liberal und wirtschaftsfreundlich eingeschätzt wird. Stadtentwicklung wird zunehmend als ungerecht wahrgenommen. Dieses Empfinden entlädt sich an Orten, an denen es eine hohen Nutzungskonkurrenz gibt (taz 2013c). Der inzwischen intensiv geführte, öffentliche Diskurs zur Wohnraumversorgung zeugt von der Dringlichkeit des Problems und der aktuellen Wiederkehr der Wohnungsfrage (Schönig 2013). Auch deutschlandweit ist der Wohnungsmangel auf der Agenda, ist Bundeswahlkampfthema und kaum noch aus der Tagespresse wegzudenken (FAZ 2013, Zeit 2013).

Grundlegende Herausforderungen

Die zuletzt beschriebene Angebotslage und Nachfragebedingungen in Hamburg, hervorgerufen durch aktuelle urbane Herausforderungen, dienen als Grundlage zur Ableitung spezifischer Wohnungsfragen. Diese speziellen Ausprägungen der heutigen Probleme des städtischen Wohnens werden im nächsten Kapitel dargestellt.



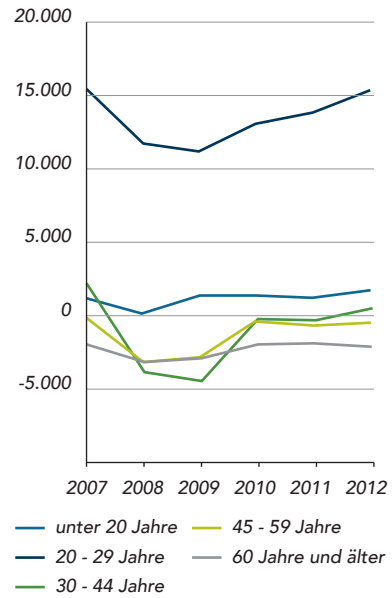
Aktuelle Wohnungsfragen

Es gibt nicht mehr die eine Wohnungsfrage, die sich der existenziellen Wohnungsnot widmet. Die Pluralisierung der Gesellschaft bringt verschiedene Lebensstile, Milieus, Nachbarschaften, Wertvorstellungen und Wohnansprüche hervor. Neben wirtschaftlichen Entwicklungen sind es diese gesellschaftlichen Veränderungen, die zu einer Ausdifferenzierung der Wohnungsfrage in unterschiedliche Parameter führen. In dieser Arbeit werden sechs Wohnungsfragen identifiziert, die diese Ausdifferenzierung repräsentieren.

1. Es herrscht starker Druck auf zentrale Lagen.
2. Das räumliche Angebot und Nachfrage sind inkongruent.
3. Der Wohnflächenverbrauch nimmt zu.
4. Die Nachfragegruppen wandeln sich.
5. Die residentielle Segregation wird durch den Wohnungsmarkt verschärft.
6. Die Wohnkosten steigen, während das Einkommen stagniert.



Es herrscht Druck auf zentrale Lagen



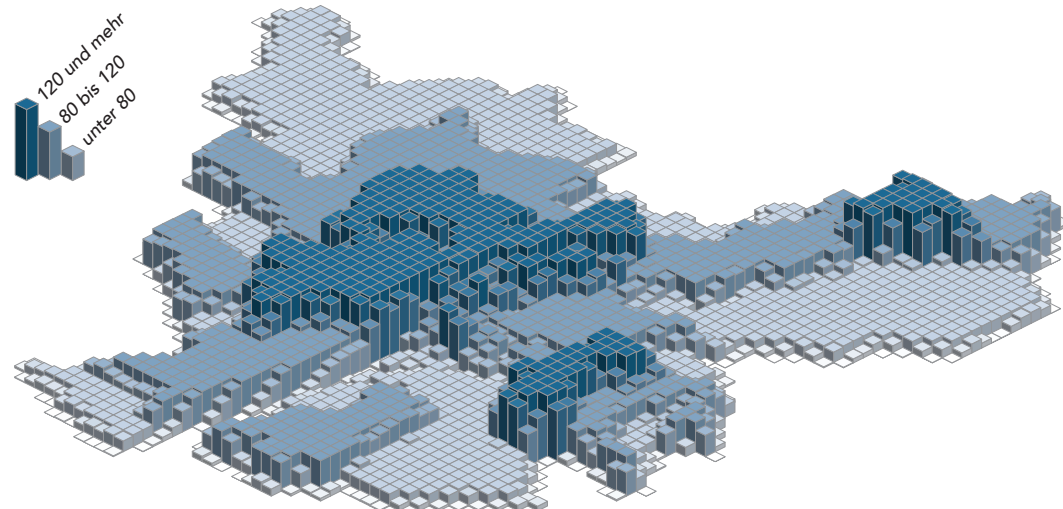
Wanderungsbewegungen in Hamburg nach Alter

Das Zentrum ruft

Der Immobilienmarkt in zentralstädtischen Lagen ist durch vielerlei Gründe unter Druck. Durch das Zurückströmen in die Innenstädte, das seit geraumer Zeit planerisch und politisch proklamiert wird, steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Der Druck wird so vor allem durch junge, erwachsene Zuwächler im Alter zwischen 20 und 29 Jahren gesteigert (Statistik Nord 2013a: 26). Diese wandern aus dem Um- und Ausland zu, und sorgen für das kontinuierliche Bevölkerungswachstum der Stadt (Statistik Nord 2013: 16, 28). Das negative natürliche Bevölkerungssaldo wird durch Zuwanderung überkompensiert (statistik Nord 2014).

Attraktive Infrastrukturen

Diese Zielgruppe bevorzugt zentrale Lagen, die mit kurzen Wegen eine bessere Nahversorgung und dichtere, soziale wie technische Infrastruktur bieten. Durch diese Angebote steigt der subjektive Handlungsspielraum der Bewohner, bei gleichzeitig sinkenden Mobilitätskosten. Durch Wanderungen, die primär in die zentralen Gebieten stattfinden, ist davon auszugehen, dass die Wohnbedingungen vor allem durch die Lage bestehen, nicht zwangsläufig durch Preis und Ausstattung. Durch diesen Anstieg der Popularität innerstädtischer

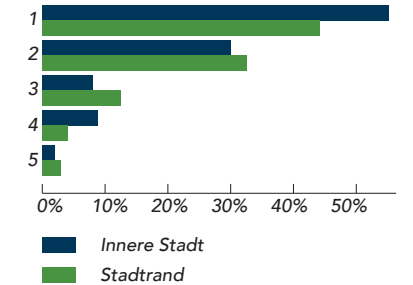


Wohnmobilität in Hamburg. Mobilitätskennziffer bezogen auf 1000 Haushalte

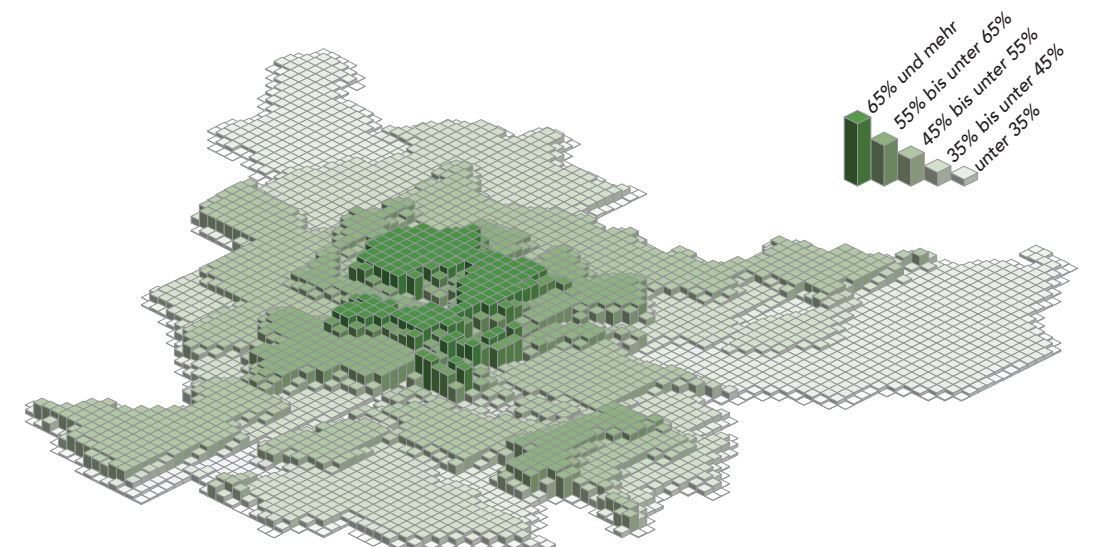
Wohnbereiche werden nicht nur die zur Verfügung stehenden Wohnungen sehr knapp, auch die Preise steigen nach den klassischen Regeln von Angebot und Nachfrage in die Höhe.

Fluktuation als Preistreiber

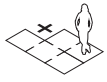
Als Faktor zur Preissteigerung kommen starke Fluktuationen hinzu: Die innerstädtischen Bezirke weisen die höchste Mobilitätskennziffer auf (Statistik Nord 2008: 2). Besonders in der Innenstadt gibt es hohe Wohnfluktuationen. Durch Neuabschlüsse von Verträgen können die Mieten regelmäßig angepasst werden, was wiederum den Mietspiegel beeinflusst. Damit steigen die Referenzmieten für die Gegend und die Bestandsmieten können dementsprechend angepasst werden. Mit den zunehmenden Preisanpassungen wächst also der finanzielle Druck auf Bestandsmieter. Bei diesen können die Mieten zwar nur noch alle drei Jahre um 15% gesteigert werden (vgl. Zeit 2013b), für manche der Bewohner ist dies aber bereits eine nur schwer zu finanzierende Erhöhung.



Anzahl der Personen im Haushalt nach Lagetyp in deutschen Großstädten



Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten in Hamburg. Durchschnitt: 54,2%



Das räumliche Angebot und die Nachfrage sind inkongruent

Kleine Haushalte

Bei der Betrachtung der Haushaltsstrukturen lassen sich Aussagen zur aktuellen Wohnungsnachfrage treffen. 54% der Hamburger Haushalte sind Einpersonenhaushalte (Statistik Nord 2013b: 6) und in lediglich 17% der Haushalte lebt ein Kind (Statistik Nord 2011: 2). So ist davon auszugehen, dass eher kleinere Wohnungsgrößen benötigt werden. Allgemein ist „die fortwährende Singularisierung in nahezu allen Altersklassen [...] ausschlaggebend für die weiter wachsende Nachfrage nach kleineren Wohnungen“ (Waltersbacher 2012: 6).

Große Wohnungen

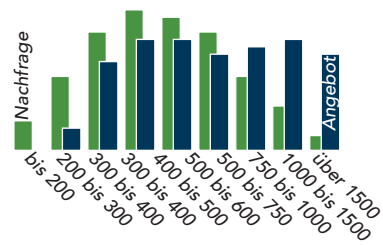
Der Hamburger Wohnungsbestand zeichnet jedoch ein gegenläufiges Bild. Derzeit verfügen lediglich 10% der Wohnungen über ein oder zwei Zimmer, etwa 60% der Wohnungen hat vier oder fünf Zimmer (Statistik Nord 2013a: 80). 20% der in Hamburg zu Verfügung stehenden Wohnungen sind in Ein- und Zweifamilienhäusern.

Angebot und Nachfrage inkongruent

Auch die Suchstatistiken von Online-Wohnungsbörsen zeigen, dass vor allem preiswertere Wohnungen in Hamburg gesucht, jedoch vor allem hochpreisige Wohnungen angeboten werden (Immowelt 2010). Neben der Lage ist hierbei vor allem die Wohnungsgröße ein Kostentreiber. Bei einer Gegenüberstellung der Zahlen zeigt sich also ein starkes Ungleichgewicht zwischen dem räumlichen Angebot und der Nachfrage.

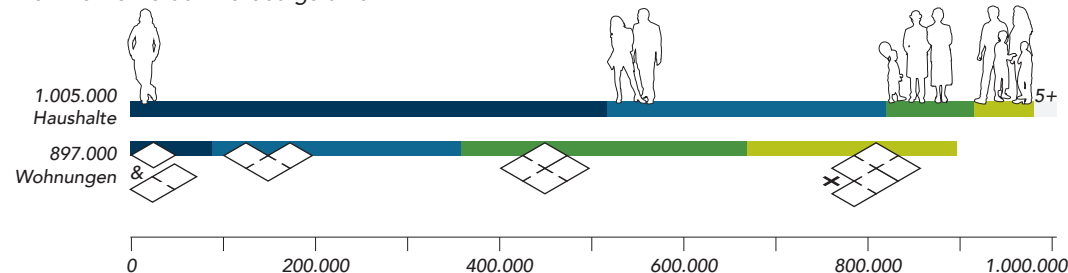
Konsequentes Missverhältnis

Betrachtet man in weiterer Folge die in den letzten Jahren fertiggestellten Wohnungen, wird hier das räumliche Missver-



Angebote und Nachfragen auf dem Immobilienportal Immowelt, 2010

Gegenüberstellung der Haushaltsgrößen und Wohnungen mit nach Anzahl der Räume. Wohnheime werden nicht aufgeführt.

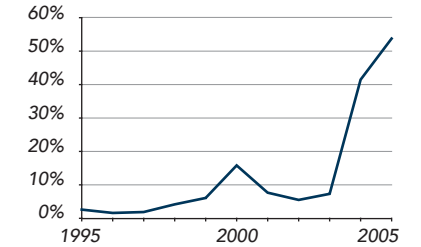


hältnis fortgesetzt. Zwei Drittel der jährlich fertiggestellten Wohnungen weisen vier oder fünf Räume auf (statistik nord 2013a: 81). „Insofern verschärft sich die Ignoranz des Marktes als innerer Widerspruch: Er hinkt den gesellschaftlichen Wirklichkeiten chronisch und folgenlos hinterher, so wie er unerwünschte Wohnungen begehrenswert macht, obwohl sie niemand will“ (Hubeli 2009 32).

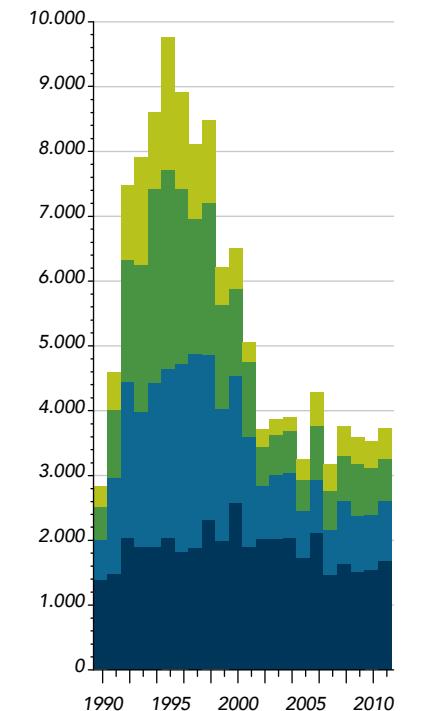
Mangel an Alternativen

Dieses Ungleichgewicht schlägt sich zu Ungunsten der Wohnungssuchenden nieder. Der geringe Leerstand zeugt davon, dass der Druck auf die Wohnungssuchenden so stark ist, dass Mieter oftmals gezwungen sind, auch unpassende Wohnungen aus Mangel an Alternativen anzunehmen.

Der Bau von Mehrzimmerwohnungen lohnt sich allerdings aus marktwirtschaftlicher Perspektive: Die Baukosten fallen niedriger aus, da z.B. weniger Versorgungsschächte oder hausinterne Infrastrukturen benötigt werden. Aus Perspektive eines Projektentwicklers kann so, verbunden mit hohen Verkaufs- und Mietpreisen, eine höhere Rendite erwirtschaftet werden. Betrachtet man die zunehmende Professionalisierung und Internationalisierung der Wohnungswirtschaft (vgl. Waltersbacher 2012: 5), scheint dies eine um sich greifende Taktik zu sein (BMVBS 2009: 25,26). „Dass der Markt an den Bedürfnissen vorbei produziert, haben unter anderem Hänßermann und Siebel belegt: Heute werden jene Wohnungen am meisten gebaut, welche die wenigsten wünschen – das ‚klassische‘ Küche-Ess-Wohnraum-Eltern-Kinder-Schlafzimmer-Bad/WC-Schema. Gemessen an der gesellschaftlichen Realität ist es längst wirklichkeitsfremd“ (Hubeli 2009: 32).

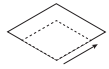


Anteil ausländischer Investoren an Immobilien Neuanlagen

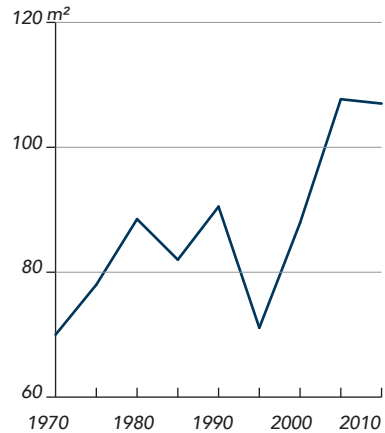


mit 1-2 Räumen
mit 3 Räumen
mit 4 Räumen
mit 5 und mehr Räumen

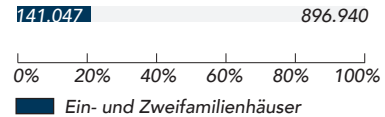
In Hamburg von 1990 bis 2011 fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume



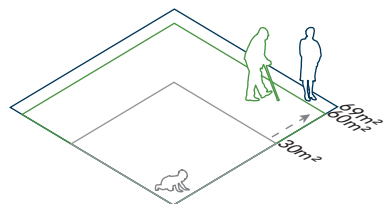
Der Wohnflächenverbrauch nimmt zu



Durchschnittliche Wohnfläche in Neubauwohnungen



Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bezug zum gesamten Wohnungsbestand



Durchschnittliche Wohnfläche pro Person am Beginn des Lebens und als Hochbetagte

107qm

Die Differenz zwischen räumlichen Angebot und Nachfrage ist ein Grund für große Wohnflächenverbräuche. Parallel zur Verknappung von Wohnraum nimmt der Pro-Kopf-Verbrauch von Fläche seit Jahren zu. In Deutschland liegt der Durchschnitt in etwa bei 49 qm/pP. In Hamburg bei 36 qm/pP, bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 72,6 qm (Statistik Nord 2013a: 80). Neubauwohnungen weisen in Hamburg eine durchschnittliche Größe von 107 qm auf (ebd.: 81). Da das jährliche Neubauvolumen nicht einmal 0,5% (Statistik Nord 2013f: 4) des Wohnungsbestandes ausmacht, sind die Ursachen für den Flächenverbrauch auch andernorts zu suchen.

Flächenverbrauch in Einfamilienhäusern

Neben der bereits genannten hohen Anzahl von Einpersonenhaushalten fallen hierbei die Ein- und Zweifamilienhäuser, die ca. 20% des Hamburger Wohnungsbestandes ausmachen, stark ins Gewicht (Statistik Nord 2013a: 80). Im Regelfall bleiben die Eltern in dem für eine vielköpfige Familie ausgerichtetem Haus nachdem die Kinder ausgezogen sind. Statistisch gesehen steigt daher mit dem Alter die Wohnflächennachfrage (BiB 2013). „Allein wegen des Zurückbleibens der Eltern in der ehemaligen Familienwohnung steigt der individuelle (Pro-Kopf-)Wohnflächenkonsum. Im Zuge einer alternden Bevölkerung führt dieser Effekt dann zu einem deutlichen Anstieg des Gesamtbedarfs an Wohnfläche“ (Schader Stiftung 2005).

Babyboomer

Die Generationen der so genannten Babyboomer werden in den nächsten Jahren, bis ca. 2030, das Rentenalter erreichen (statistik nord 2013a: 34). „Diese „älteren“ Haushalte verfügen zumeist über höhere Pro-Kopf-Wohnflächen und höhere Eigentumsquoten, da sie nach Auszug der Kinder oft in den großen Wohnungen verbleiben (Remanenz)“ (Waltersbacher 2012: 8). Dazu kommt die steigende Lebenserwartung, sodass sie länger auf großen Flächen wohnen (vgl. Siebel 2006: 45). Außerdem sind Umlandwanderungen zu erwarten, denn Suburbanisierungsbewegungen in das Umland finden meist in zunehmenden Alter statt (statistik nord 2013a: 26). Nach dem Höhepunkt dieses Kohorteneffekts (FAZ 2014) ist eher mit einem Rückgang des Flächenverbrauchs zu rechnen (Klupp 2013b).

Großes Eigentum

Ein weiterer Grund für die Flächenbedarfszunahme liegt darüber hinaus auch in dem Angebot von zunehmend größeren Eigentumswohnungen (wie bereits erwähnt). Im gesamtdeutschen Schnitt wird der Flächenzuwachs „von der positiven Nachfrageentwicklung der Eigentümerhaushalte getragen, während die Wohnflächennachfrage von Mieterhaushalten rückläufig ist“ (Waltersbacher 2012: 7). In Hamburg sind derzeit rund ein Drittel der neu gebauten Wohnungen Eigentumsobjekte (vgl. Jones Lange LaSalle 2013a: 6,8).

Entleerung und Überbelegung

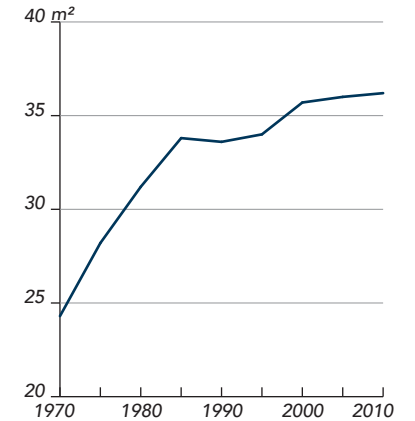
Betrachtet man die Bevölkerungsdaten genauer, lässt sich eine weitere Ableitung treffen. Es gibt inzwischen 54% Single-Haushalte und durchschnittliche Wohnungsgrößen von 76 qm, der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Kopf beträgt jedoch lediglich 36 qm. Demnach muss es eine große Anzahl an überbelegten Wohnungen geben.

Einsame Zuzügler

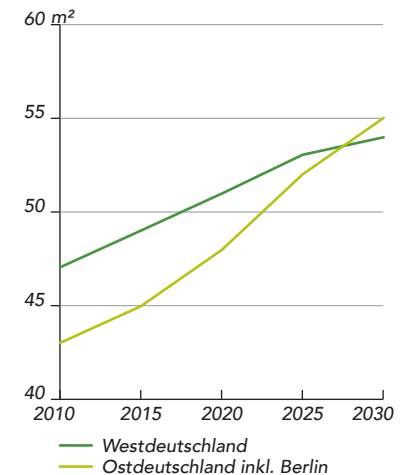
Durch die Wanderungsbewegungen der jungen Zielgruppen in die Stadt wird neben der Bevölkerungszahl parallel auch die Zahl der Haushalte steigen, da diese Zielgruppe oft Einpersonenhaushalte bewohnt. Einen quantitativ bedeutsamen Teil machen auch Lebensgemeinschaften mit zwei Wohnungen aus – so genannten Living apart together (FHH 2009: 8). Allerdings gibt es bei den Wohnformen jüngeren und mittleren Alters auch nicht-eheliche Lebensgemeinschaften, Patchwork-Familien oder Alleinerziehende, bei denen mehrere Personen in einer Wohnung leben.

Zentral suburban

Ein weiterer Verdachtsmoment für den zunehmenden Flächenverbrauch ist, dass suburbane Vorstellungen auf die Stadt projiziert werden. So werden „voraussichtlich die Versuche zunehmen, suburbane Qualitäten in den Städten zu realisieren: große Wohnfläche, Freiflächen, Zugang zu Grün, sicheres Wohnumfeld und stabile Nachbarschaften“ (Spellerberg 2012: 13).



Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs pro Person in Hamburg



aktuelle und prognostizierter Wohnflächenverbrauch pro Person in Deutschland



Die Nachfragegruppen wandeln sich

Differenzierte Nachfrager

Einhergehend mit dem demographischen Wandel, Wanderungsbewegungen und wirtschaftlichen Entwicklungen (und Krisen) ändern sich die auf den Wohnungsmarkt aktiven Nachfragegruppen. „Größere Verschiebungen der Nachfrage, die auch die Wohnungspolitik zentral betreffen, ergeben sich aus dem wachsenden Anteil ärmerer Bevölkerungsgruppen, älterer Menschen und vor allem jüngere Jahrgänge mit Migrationshintergrund“ (Spellerberg 2012: 14). Je nach Lebensabschnitt und Situation ergeben sich andere Wohnbedürfnisse.

Die Alten

Die Anzahl der älteren Bevölkerungsteile wächst quantitativ an. Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung, sodass diese Personen später altern und länger leben. (Statistik Nord 2013a: 34). „Die Älteren möchten am Ort bleiben und benötigen dazu Nahversorgung, Erreichbarkeit und Service, die von allem in den alternenden peripheren Regionen und suburbanen Gebieten infrage gestellt sind“ (Spellerberg 2012: 14).

Neben hohen Ansprüchen an die infrastrukturelle Anbindung ist für ältere Personen die Beschaffenheit des Wohnraums von großer Bedeutung. Dieser Zielgruppe kann aufgrund der körperlichen Konstitution nicht mehr auf Barrierefreiheit und stufenloses Wohnen verzichten.

Die Gruppe der Rentner wird sich finanziell unterteilen in Personen, die von Altersarmut betroffen sind, da sie beispielsweise durch Bedingungen des Arbeitsmarktes kaum eine Altersvorsorge treffen konnten, und Rentnern mit finanziellen Polstern.

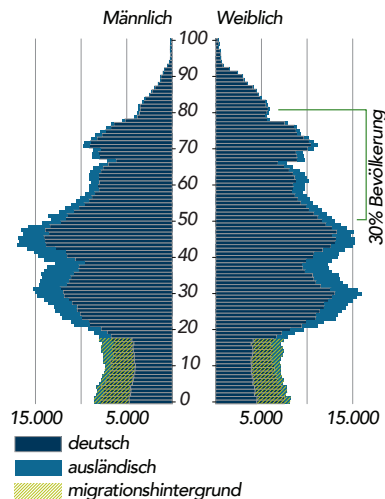
Junge mit Migrationshintergrund

Auf den Wohnungsmarkt in Zukunft junge Menschen mit Migrationshintergrund drängen. In Hamburg haben derzeit knapp 30% der Bevölkerung einen Migrationshintergrund, betrachtet man die Unter-18-Jährigen sind es sogar 45% (Statistik Nord 2013a: 19; Statistik Nord 2013d: 1f). Hier findet sich eine am Markt bisher kaum beachtete Gruppe, die aber in einer überalterten Gesellschaft wie der Deutschen eine besondere Relevanz hat oder weiter erhalten wird.

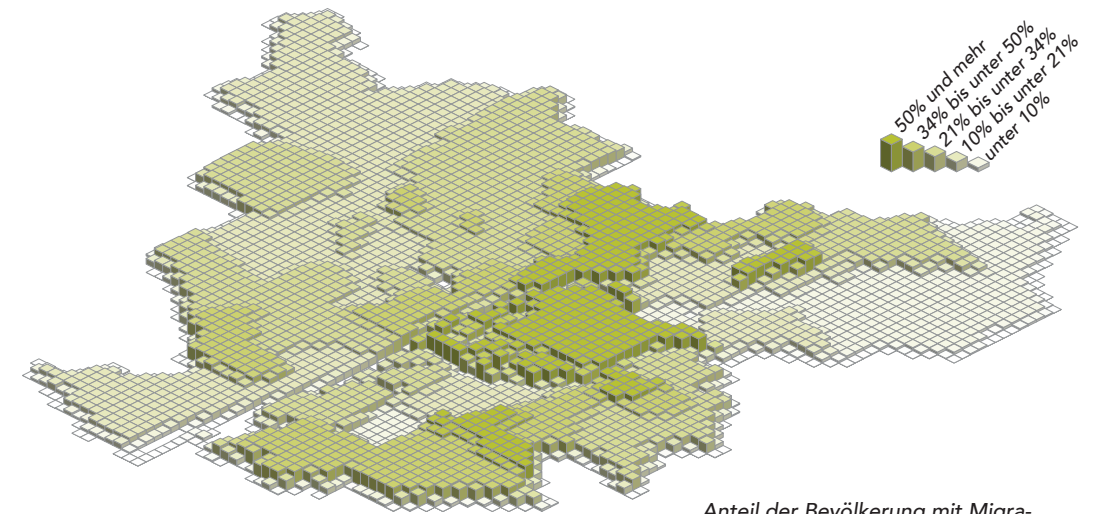
Momentan verfügen Migranten oft über einen geringeren beruflichen Status und ein geringeres Einkommen. Auch ist das

durchschnittliche Gehalt von Migranten geringer, als das von Einheimischen. Dementsprechend hat diese Gruppe geringe finanzielle Spielräume bei der Wohnungsauswahl (Friedrich 2008: 22).

Parallel dazu zahlen sie einen durchschnittlich etwas höheren Quadratmeterpreis (ohne Migrationshintergrund durchschnittlich 5,90 €/qm; mit Migrationshintergrund 6,20€/qm (Friedrich 2008: 36)). Die Bedeutung des höheren Quadratmeterpreises steigt, wenn man bedenkt, dass Personen mit Migrationshintergrund oft „in einem Wohnumfeld leben, das durch einen vergleichsweise schlechten Zustand charakterisiert ist (Häußermann, Siebel 2001)“ (Friedrich 2008: 36).



Bevölkerungspyramide Hamburg 2012
45% der unter 18-Jährigen haben einen Migrationshintergrund.
19% der Hamburger Bevölkerung sind über 65 Jahre alt. 2030 werden ca. 30% der Bevölkerung im Rentenalter sein, mit einhergehenden Wohnbedürfnissen.



Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an der gesamten Bevölkerung

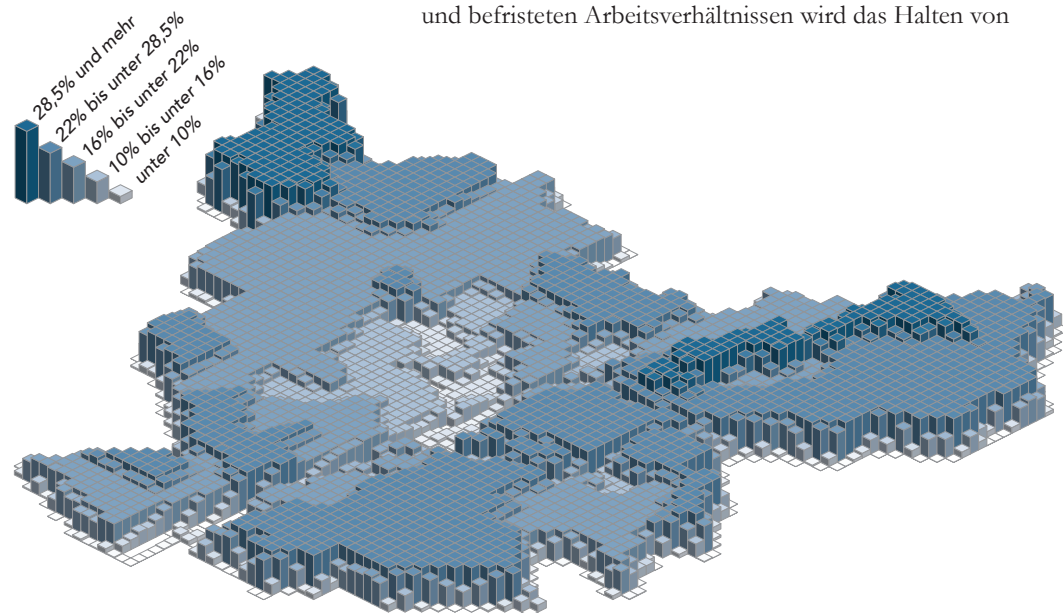
Temporäre Migranten

Neben einem dauerhaften Zuzug gibt es vermehrt auch andere, temporäre Formen der Migration. „Neben der Migration, die als dauerhafte Verlegung des Lebensmittelpunktes verstanden wird, sind zunehmend auch weniger dauerhafte Formen der Wanderung für den Wohnungsmarkt relevant, z.B. zirkuläre Migration, Werkverträge und Saisonarbeit“ (Spellerberg 2012: 12).

Junge Auszubildende und Berufsanfänger

Durch die Wanderungsbewegungen kommt eine große Anzahl von Personen in Ausbildung oder von Berufsanfängern, die über geringe finanzielle Mittel verfügen, nach Hamburg. „In die Innenstädte zieht es vor allem die jüngere Bevölkerung im Alter von 18 bis 30 Jahren. Die demographisch bedingte Welle der Studierenden (Kinder der Baby-Boomer) und die steigende Bildung lassen die Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen in Hochschulstandorten nicht sinken“ (Spellerberg 2012: 12). Prägend für die Nachfrage sind, neben den Ausbildungsmöglichkeiten an Hochschulen, die in Städten verorteten überregionalen Dienstleister, wie Finanz- und Beratungsdienste, Medienunternehmen und Tourismus, die Ausbildungs- und Beschäftigungsverhältnisse bieten. Bei jungen Erwachsenen, die in einer Beziehung leben, arbeiten die Partner immer häufiger nicht in der gleichen Stadt, woraus Pendlerbewegungen oder auch Zweitwohnsitze resultieren.

Mit eher kurzfristigen Beschäftigungsverhältnissen geht eine hohe Wohnmobilität einher. Bei Projektarbeit, kurzfristigen und befristeten Arbeitsverhältnissen wird das Halten von



Anteile der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten nach Stadtteilen

Nebenwohnsitzen wahrscheinlicher. Ein Drittel der Nebenwohnsitze ist momentan beruflich bedingt (vgl. Spellerberg 2012: 13).

Bei der Gruppe von postadoleszenten Erwachsenen ist aufgrund ihrer Ausbildung eine Steigerung des Einkommens zu spekulieren. Außerdem erwarten sie in vergleichsweise kurzer Zeit eine Änderung ihrer Lebensumstände, z.B. durch berufliche Veränderungen oder Familiengründungen. Dies resultiert in einer hohen Wohnmobilität.

Ruhige Gruppen

Neben diesen drei herausstechenden Gruppengibt es am Markt weitere, jedoch weniger aktive Gruppen. Zunehmen wird beispielsweise die Altersgruppe zwischen 45 und 65, die Auswirkungen sind aber aufgrund geringerer Wohnmobilität wenig spürbar (FHH 2009: 7).



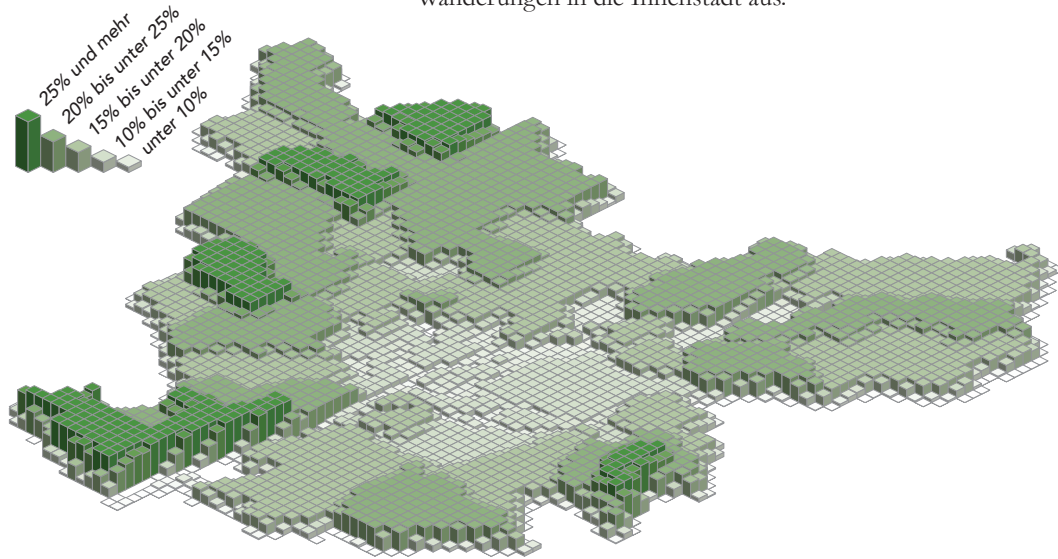
Die residentielle Segregation wird durch den Wohnungsmarkt verschärft

Räumliche Konzentration

Die in Hamburg seit geraumer Zeit bestehenden räumlichen Konzentrationen von Bevölkerungsgruppen werden durch den angespannten Wohnungsmarkt verschärft. Residentielle Segregation lassen sich z.B. durch die Auswertung von Gebietsstatistiken zu Einkommensverteilung, Sozialhilfe, Migrationshintergrund oder Alter erkennen (Statistik Nord 2008, 2010, 2012, 2013b,c,d,e).

Alte am Stadtrand

Der Prozentsatz der Über-65-Jährigen ist in den randstädtischen Einfamilienhausgebieten wesentlich höher als beispielsweise in zentralen Lagen (Klupp 2013a; Statistik Nord 2013a: 18, 19). Eine Verjüngung dieser Quartiere bleibt aufgrund von Wanderungen in die Innenstadt aus.



Anteil der über 65-Jährigen im Hamburger Stadtgebiet

Hochpreisig stabile Lagen

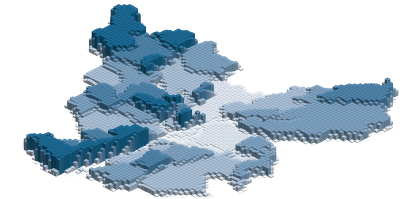
Die klassischen hochpreisigen Viertel, wie die Elbvororte, Rotherbaum und die nördlichen Walddörfer zeigen lange Stabilitäten in ihrem soziostrukturellen Bestand. Hier sind die Wohnkosten, und damit die Eintrittshürden für Geringverdiener zu hoch (Statistik Nord 2013c: 2).

Strukturschwache Gebiete

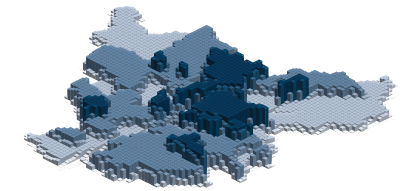
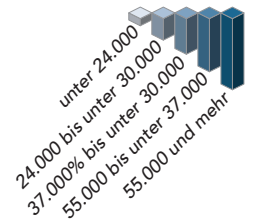
Anders verhält es sich in Gebieten, die von Strukturschwäche geprägt sind. Aus Statistiken, die die räumliche Verteilung von sozio-strukturellen Eigenschaften darstellen, lässt sich ableiten, dass es oftmals eine Überlagerung von Gebieten mit Sozialhilfeempfängern (Statistik Nord 2013e: 1) und Einwohnern mit Migrationshintergrund (Statistik Nord 2013d: 1) gibt. Diese Eigenschaften führen zu vernachlässigten Nachbarschaften mit niedriger Kaufkraft und niedrigen Mieten. In genau diesen Quartieren besteht jedoch die Möglichkeit – und für die Anwohner eine Gefahr – einer steigenden Mietpreisentwicklung aufgrund von Umstrukturierungen in der Bevölkerung.

Zentrale Entmischung

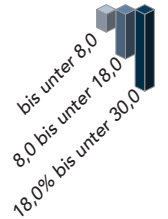
Vor allem in der Innenstadt finden sich Viertel, in denen Sozialhilfeempfängern, Migranten aber vermehrt auch finanzkräftige Akteure (nebeneinander) leben. „Es erfolgt eine ‚Wiederentdeckung innenstadtnahen Wohnens‘, und es ist die (gehobene) Mittelschicht, die in innenstadtnahen Bereiche zieht...“ (Brühl 2006: 13) Immobilienentwickler haben diese innerstädtischen, gut angebundenen Gebiete für sich entdeckt. Durch Bestandsaufwertungen sind hohe Preissteigerungen möglich und auch hochpreisiges Wohnen findet ausreichend Nachfrager. Durch den Druck auf innerstädtische Wohnlagen und Preisanpassungen werden finanzschwache Altmietler verdrängt, die nun in benachteiligte, schlecht angebundene Gegenden ziehen müssen. Die Quartiere und die vorzufindenden Nutzungen homogenisieren sich derart, „dass in der Zukunft eher eine ausgesprochene Suburbanisierung der Innenstädte zu erwarten ist. Es entsteht ein erneutes Auseinanderklaffen von individuellen wie gesellschaftlichen Bedürfnissen und gebauter Stadt“ (Feldtkeller 2010).



Gesamtbetrag der Einkünfte 2007 in Euro



Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung 2011





Die Wohnkosten steigen während das Einkommen stagniert

Stagnierender Reallohn

Die durchschnittlichen Mieten und das mittlere Einkommen steigen in Hamburg etwa in gleichem Maße. Damit stagniert der Reallohn trotz allgemeiner Einkommenssteigerungen. Die tatsächlichen Wohnkosten verlaufen allerdings nicht zwangsläufig parallel zu den Quadratmetermieten. Die Wohnkosten sind zunächst abhängig von der in Anspruch genommenen Wohnfläche. Da es hier zu einer kontinuierlichen Steigerung kommt, muss ein größerer Anteil des Einkommens aufgewandt werden (vgl. FHH 2009: 19f). „Aus Daten für Westdeutschland ergibt sich ein Anstieg [der Wohnkostenbelastung zwischen 1984 und 2008] um 7 Prozentpunkte. In Hamburg könnte die Zunahme wegen der im Vergleich zum Bund günstigeren Einkommensentwicklung etwas geringer ausgefallen sein“ (FHH 2010: 20).

Betriebskostensteigerung

Zusätzlich ist eine starke Steigerung der Betriebs- und Heizkosten zu beobachten, was sich ebenfalls auf das Real-einkommen auswirkt. Die Nebenkosten pro Quadratmeter liegen 2012 in etwa bei 2,97 € (DMB 2013) und sind zwischen 2006 und 2011 um 8% gestiegen. Treiber hinter dem Anstieg der Nebenkosten sind vor allem die steigenden Energiepreise. Diese haben sich zwischen 2005 und 2013 mehr als verdoppelt (DMB 2013). „Während zwischen 2008 und 2012 der allgemeine Preisanstieg bei rund 5,5 % lag, verteuerten sich die Wohnungskaltmieten um 4,7 %. Die Nebenkosten für Heizung und Strom erhöhten sich hingegen mit 13,5 % fast dreimal so stark wie die Inflationsrate“ (Jones Lang Lasalle 2013b: 19). Besonders für Haushalte mit niedrigem Einkommen verschlechtert sich die Situation, da es so trotz preisgebundener Miete zur Steigerung der monatlichen Ausgaben kommt (FHH 2009: 20).

Wohnkostenanteil

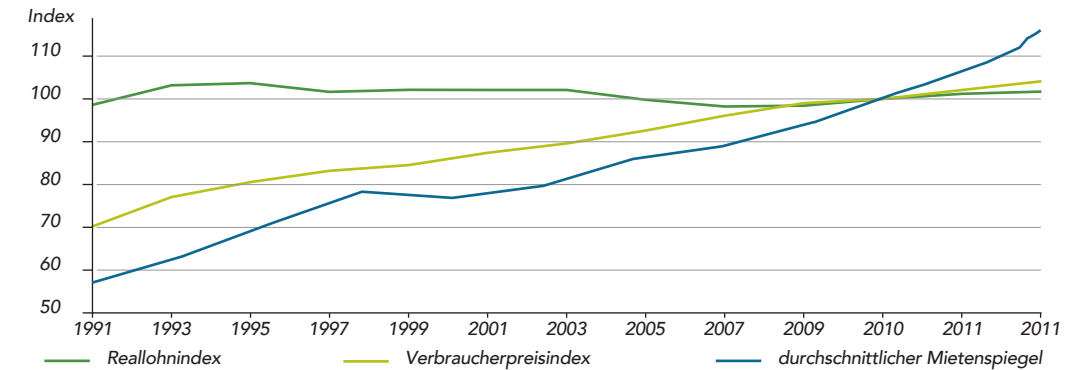
„Das Niveau der Wohnkosten [...] ist den zurückliegenden beiden Jahrzehnten in Hamburg stärker gestiegen als das mittlere Einkommen.“ (FHH 2009: 20).

2010 wurde laut einer Studie des Immobilienverbands Deutschland ein Drittel des Haushaltseinkommens für Miete und Betriebskosten aufgewandt. (Süddeutsche 2010). Derzeit liegt der Anteil des Gehaltes, der für Wohnkosten ausgegeben wird in Hamburg durchschnittlich bei 40%. Bei einkommens-

schwächeren Haushalten und Senioren mit einem niedrigem Rentenaufkommen muss mehr als die Hälfte des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufgebracht werden (vgl. Dell 2013: 28f 47).



Entwicklung der durchschnittlichen Heizkosten für eine Mietwohnung mit 70 m²



Reallohnentwicklung im Vergleich zur Entwicklung der durchschnittlichen Mieten

Synthese der Wohnungsfragen

Interdependenzen

Die getrennt betrachteten Wohnungsfragen stehen in enger Beziehung zueinander und überlagern sich teilweise. Beispielsweise führt ein hoher Flächenverbrauch zu hohen Wohnkosten, die durch die Nebenkosten noch weiter steigen können. Dafür wird ein höherer Anteil des Haushaltseinkommens für aufgewendet. Der hohe Flächenverbrauch ist teils auf eine Bestandsstruktur zurückzuführen, die nicht der aktuellen Nachfrage entspricht. Stimmen Angebot und Nachfrage nicht übereinstimmen, werden die Flächen nicht optimal genutzt. Die kleineren Haushalte fragen kleine Wohnungen nach bei gegenteiligem Bestand. Druck auf die zentralen Lagen wird durch die beschriebenen neuen Zielgruppen ausgeübt. Die Interdependenzen ließen sich noch weiter erläutern. Nichtsdestotrotz ist eine analytische Trennung der unterschiedlichen Wohnungsfragen notwendig, um die unterschiedlichen Parameter des heutigen Wohnungsmarktes zu betrachten und differenzierte Lösungsansätze identifizieren zu können.

Lebensstile sind kurzlebiger als der Bestand

Der heutige Wohnungsbestand ist auch Ergebnis verschiedener gesellschaftlicher Bedingungen und planerischer Paradigmen. So haben vorangegangene Epochen zur Entstehung gegenwärtiger Wohnungsfragen beigetragen. Die großen Nachkriegsbestände sind auf die Kleinfamilie ausgerichtet und bieten keine zeitgemäße Grundrisse mehr, Einfamilienhäuser am Stadtrand sorgen für problematisch hohe Flächenverbräuche und Verkehrsaufkommen, Siedlungen der Moderne für homogene Viertel und die Idee der kurzen Wege für verstärkte Nachfrage in der Innenstadt. Aktuell reproduziert das jahrzehntelang zurückgegangene Neubauvolumen ein an sich längst überwundenes Versorgungsproblem.

Haltungen und Handlungen

Zu den verschiedenen Wohnungsfragen gibt es jeweils normative Haltungen, die in politischen Vorgaben oder planerischen Meinungen deutlich werden. Diese stimmen aber nicht mit konkreten Tätigkeiten im Bereich der Stadtentwicklung überein. Zwar werden seit Jahren die Stadt der kurzen Wege und die Renaissance der Innenstadt propagiert und ein Leben in zentralen Lagen befürwortet. Doch auf das tatsächlich

stattfindende Bevölkerungswachstum wird überrascht und verzögert reagiert. Die Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung durch den Nachfragedruck wird missbilligt, offiziell sind gemischte Quartiere für eine ausgeglichene Entwicklung gewünscht. Doch gehandelt wird nur zögerlich, in den Markt wird nur marginal eingegriffen.

Die Wohnung ist mehr als vier Wände

Die Wohnwünsche sind je nach Person grundverschieden. Die Wohnung wird neben ihrer Funktion als notwendige Infrastruktur mehr denn je als Identifikationsraum wahrgenommen. Wohnen ist ein Ausdruck von Individualität in einer pluralisierten Gesellschaft. Wohnen ist ein Produkt, das bestimmten Zielgruppen entsprechen muss und in unterschiedlichen Ausführungen nachgefragt wird.

Verschiedene Ansprüche

Aufgrund derartig ausdifferenzierter Wohnkonzepte werden die Wohnungsfragen von einzelnen Personengruppen in unterschiedlicher Intensität und Gewichtung artikuliert. Um dezidiert auf die aktuellen Wohnungsfragen einzugehen, muss daher unterschieden werden, was sie für die unterschiedlichen Zielgruppen und deren Ansprüche an das Wohnen bedeuten. Um Ansätze zur Beantwortung der Wohnungsfragen zu finden und sie in ihrer Wirkung zu untersuchen, werden sie daher im Folgenden mit Lebensstilen und Wohnkonzepten in Beziehung gesetzt.



Zielgruppenprofile

“Die Wohnraumnachfrage richtet sich nach ökonomischen Möglichkeiten und individuellen Wünschen, die wiederum von dem jeweiligen Lebensstil abhängen. Da die Wohnbedürfnisse mit dem Lebenszyklus und entsprechend unterschiedlichen Lebensformen erheblich variieren, erlauben Alter und aktuelle Lebensphase Rückschlüsse auf die individuelle Wohnraumnachfrage”

Schader Stiftung 2005

Zielgruppenprofile

Auswahl der Nachfragegruppen

Durch die Pluralisierung der Wohnungsfrage existieren unterschiedliche Betroffenheiten und Bedürfnisse bei den Mietern. Da sich die definierten Wohnungsfragen mit unterschiedlicher Intensität auf verschiedene Nutzergruppen auswirken, werden im Folgenden drei der relevantesten und aktivsten Nachfragegruppen betrachtet: ältere Personen, statusbewusste mit Migrationshintergrund und junge Gutausgebildete. Diese Gruppen sind bereits wichtige Nachfrager und werden aufgrund absehbarer demographischer Effekte weiter an Relevanz gewinnen. Quantitativ decken sie bis zu 40% der städtischen Bevölkerung ab, mit zunehmender Tendenz. Den Nutzergruppen ist gemein, dass sie aufgrund ihrer Lebensumstände dem Markt gegenüberstehen und eine Wohnung suchen. In diesem Fall wurden jeweils allein stehende Personen ausgewählt, da 54% der Hamburg Haushalte Einpersonenhaushalte sind.

Rentner

Rentner stellen derzeit ca. 20% der Hamburg Bevölkerung dar (Statistik Nord 2013a: 19). Dadurch ist diese Nachfragegruppe mit ihren Bedürfnissen bereits jetzt ein wichtiger Akteur auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund der demographischen Entwicklung wird diese Gruppe weiter wachsen und allein quantitativ den Markt dominieren. 2030 werden fast 30% der Bevölkerung das Rentenalter erreicht haben. (FAZ 2013).

Migrant

Deutschlands Gesellschaft ist überaltert, nur große und attraktive Städte haben junge Menschen, die durch Zuzug den Bevölkerungsverlust ausgleichen. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind vor allem Zuwanderer prägend. 45% der unter 18-jährigen in Hamburg haben einen Migrationshintergrund. (Statistik Nord 2013d: 1f) Dazu kommt eine große Anzahl junger Erwachsener, die in der Statistik nicht mehr separat angegeben wird.

Junge Erwachsene

Die dritte markrelevante Gruppe sind die jungen, postadoleszenten Erwachsenen im Alter von 20 und 30 Jahren. „Wanderungsgewinne von noch wachsenden Städten beruhen heutzutage meist allein auf der Bildungswanderung junger Leute zwischen 15 und 35 Jah-

ren. [...] Als Mehrheit unter den Wohnungssuchenden sind sie wichtige Treiber in den Umzugsketten und Trendsetter für den Wohnungsmarkt“ (Gerth, Weeber 2013: 16) Hamburg weist in dieser Altersklasse kontinuierliche Wanderungsbewegungen in die Stadt auf, während andere Altersklassen tendenziell abwandern. (vgl. Statistik Nord 2013a: 26)

Personas

Basierend auf dieser Auswahl der Nutzergruppen werden die Wohnungsfragen im weiteren Verlauf der Arbeit entlang konkreter Personas analysiert und bewertet. So können die Anforderungen an den Wohnungsmarkt greifbarer dargestellt und die resultierende Folgen/Effekte an konkreten Lebenssituationen herausgearbeitet werden.

Ausgang für die Bildung der Personas sind die Lebensstillkonzepte von Annette Spellerberg. Da die Lebensstile nur bedingt Aussagen auf Wohnwünsche zulassen, werden die drei Typen mit Wohnkonzepten abgeglichen, die von Analyse & Konzepte in Zusammenarbeit mit InWIS erstellt wurden. Beide Konzepte wurden aufgrund von eigenen repräsentativen Befragungen und mithilfe von Auswertungen des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) erstellt. Da sich beide Konzepte auf die selbe Datengrundlage berufen, bietet sich eine Überlagerung der Modelle an. Es lassen sich voneinander abgrenzbare Personas formen, die reale Nachfragegruppen repräsentieren. Diese drei Gruppen stellen lediglich einen Auszug der verschiedenen Nachfrager am Wohnungsmarkt dar. Weniger marktaktive Bevölkerungsgruppen mit geringerer Wohnmobilität werden in dieser Arbeit nicht betrachtet. Dazu gehören Haushalte in stabilen Lebenssituationen wie beispielsweise Familien oder die 40 bis 50 Jährigen.

Lebensstile

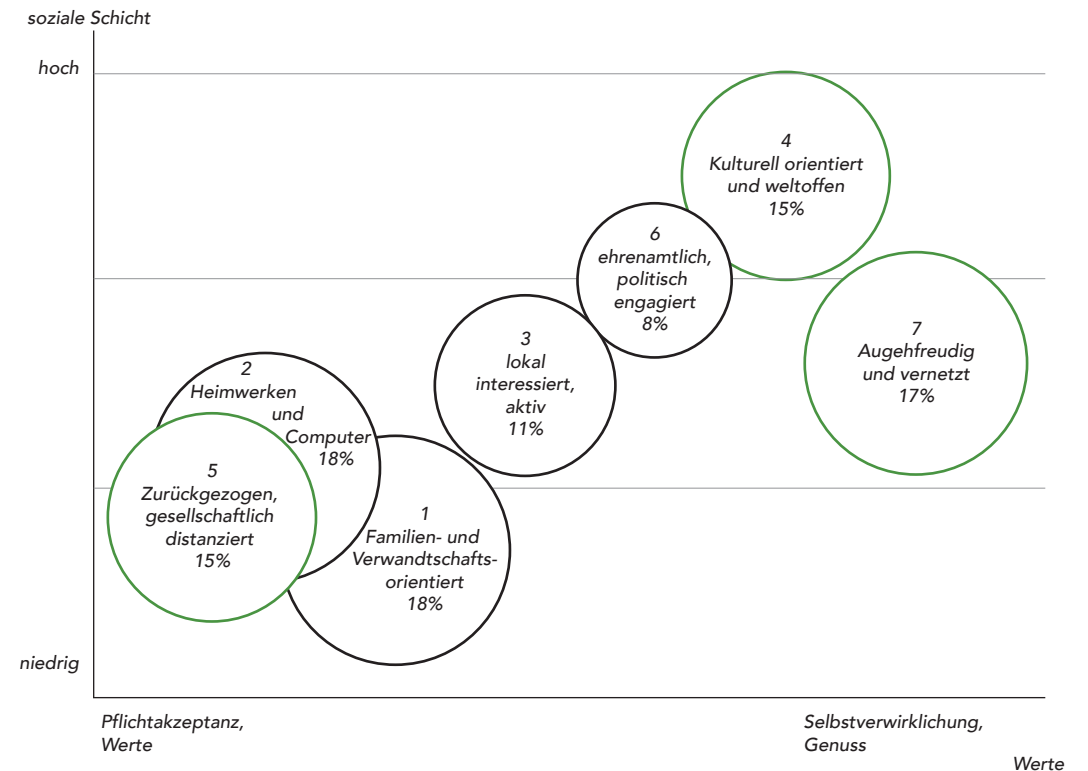
Die Lebensstile beschreiben die Haltungen und Lebensumstände von Personengruppen.

„Der Begriff des Lebensstils bezieht sich vornehmlich auf die Sphäre des privaten Lebens und der Freizeit, denn er richtet sich im Unterschied zu Schicht- oder Klassenbegriffen weniger auf das Vorhandensein von Ressourcen (wie Bildung oder Einkommen), sondern auf deren Verwendung. Wenn mit dem Lebensstil eines Menschen seine konkrete Einzelhandlungen (Konsumpräferenzen, politische Neigungen, Kindererziehung etc.) erklärt werden, dann bezieht sich diese Erklärung auf die Ziele und Präferenzen der Ressourcenverwendung (zum Beispiel auf seine Neigung zu einer häuslichen und zurückgezogenen Lebensführung) und – anders etwa als Verhaltensklärungen durch Klassen- und Schichtkonzepte – nicht auf die Verfügbarkeit dazu notwendiger Ressourcen.“ (Hradil, Spellerberg 2010: 52)

Grundlage dieses Konzepts ist eine gewisse gestalterische Freiheit des Alltags. Mit Sicherheit, Bildung und finanzieller Ausstattung einer Gesellschaft steigen die Handlungsoptionen der Einzelnen. So können neue Handlungs- und Lebensmuster entstehen, bei denen sich Mitmenschen, nicht nur in Einkommenshöhe und Bildungsgrad gleichen, sondern auch über ähnliche Lebens- und Arbeitsbedingungen oder Einstellungen verfügen, gleichermaßen ihre Freizeit gestalten und ähnliche Riten abhalten (vgl. Hradil, Spellerberg 2010: 52) Die Lebensstile sind aber nicht frei wählbar. Beruf, Familiensituation oder Alter prägen die aktuellen Bedürfnisse und deren Erfüllung. Ändern sich Bedürfnisse, Kontaktpersonen, Lebensabschnitt ändern sich auch die Lebensstile.

Die hier genutzte Lebensstiltypologie beruht auf der Auswertung des Sozio-ökonomischen Panels 2008 und auf repräsentativen Befragungen. Die Lebensstile wurden auf Basis von Indikatoren von Wertorientierungen und Freizeitverhalten gebildet. Dazu zählen beispielsweise Arbeit, Familie, Gesundheit, Religion oder die Häufigkeit von Freizeitaktivitäten. Durch Clusteranalysen wurden oft genannte Ausprägungen von Indikatoren zu Lebensstilen zusammengefasst. Erste Konzepte wurden 1996 erarbeitet (vgl. Schneider, Spellerberg 1999) und bis 2010 weiter präzisiert (Hradil, Spellenberg).

Es werden im Folgenden der „zurückgezogene, gesellschaftlich-distanzierte“, der „ausgehfreudige und vernetzte“ und der „kulturell orientierte und weltoffene“ Lebensstil betrachtet. Als Auswahlkriterium galt die vorhandene Schnittmenge von Eigenschaften der Lebensstile mit den jeweiligen Nachfragegruppen.



Lebensstile in Deutschland 2010 nach Anette Spellenberg. Die Prozentzahlen geben den Anteil der Bevölkerung an, die den Lebensstilen zugeordnet werden kann. In grün hervorgehoben sind die im Folgenden betrachteten Gruppen.

Wohnkonzepte

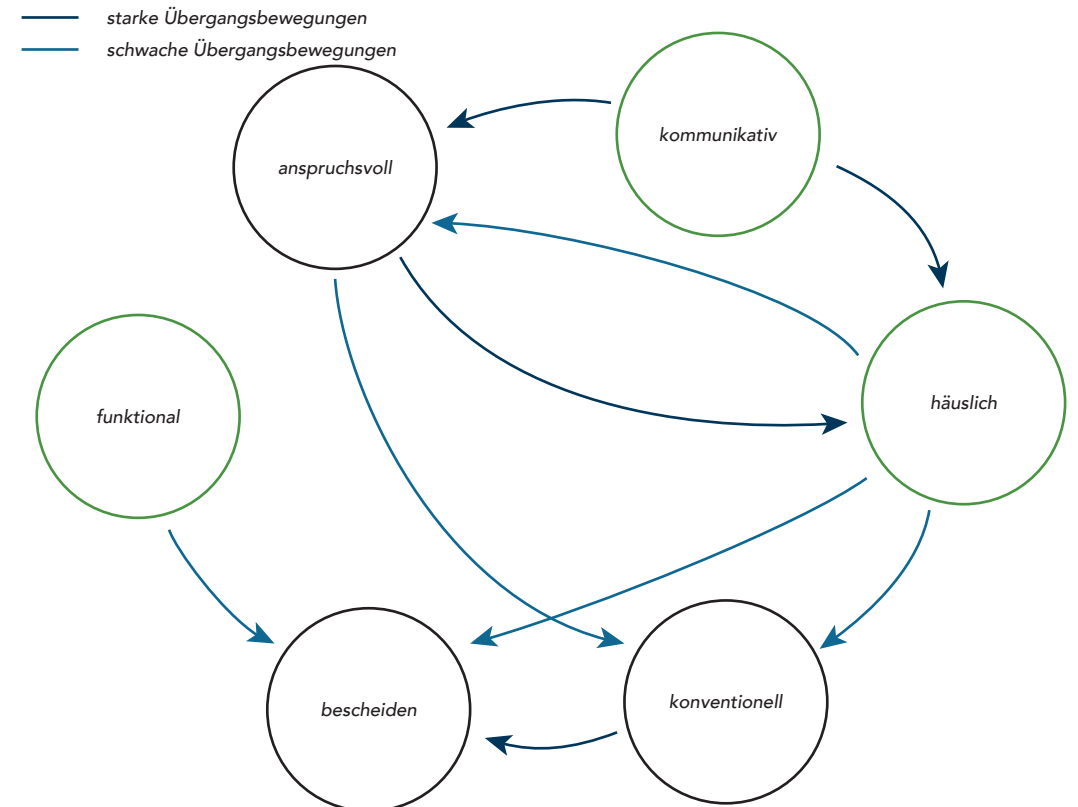
Die Studie „*Wohntrends 2030*“ leitet zukünftige Tendenzen, die Einfluss auf das Wohnen haben, ab. 2008 wurde die erste Studie veröffentlicht, 2013 eine konzeptionelle Fortführung und Überarbeitung. Um zukünftige Tendenzen von Wohnbedingungen abzuleiten, wurden verschiedene Wohnkonzepte entwickelt. Diese wurden auf Basis einer repräsentativen Anzahl von Telefoninterviews erstellt. In der letzten Befragung wurden über 3000 quantitative Interviews von rund einer halben Stunde geführt. Diese wurde ergänzt durch 28 qualitative Tiefeninterviews (GDW 2013: 97). Die ausgewählten Gesprächspartner bilden Stichproben nach einer räumlichen Klassifizierung aller Bundesländer. Unterschieden wurde dabei in städtisch, halbstädtisch, ländlich mit den jeweiligen Attributen stabil, wachsend oder schrumpfend. Mit der Anzahl und Bandbreite der Antworten sollten belastbare Ergebnisse erzielt werden (Klupp 2013).

Durch Auswertung der gewonnenen Informationen konnten individuelle Wohnvorstellungen mit sozio-ökonomische Merkmalen in Verbindung gesetzt werden. Aus dieser Kombination von Fakten (wie Alter, Haushaltsgröße, Einkommen und Lebensphase) und persönlichen Einstellungen zum Wohnen (wie Zufriedenheit, Vorlieben, Wünsche) wurden sechs verschiedene Wohnkonzepte definiert (vgl. GDW 18, 107f): das konventionelle, kommunikative, anspruchsvolle, häusliche, bescheidene und funktionale Wohnkonzept. Im Vergleich zu früheren Studien wird die Nachfragesituation aufgrund verschiedener Faktoren komplexer und die Verteilung von Personen in den unterschiedlichen Wohnkonzepten variiert mit der Zeit. Beispielsweise kam es, im Vergleich zur letzten Studie von 2008, zu einer Zunahme von häuslichen und anspruchsvollen Wohnkonzepten. Parallel haben das kommunikative und das konventionelle Konzept an Bedeutung verloren. Bescheidene und funktionale Konzepte sind in der Quantität in etwa gleich geblieben.

Zurückzuführen sind diese Veränderungen unter anderem auf demographische Entwicklungen und dem gesellschaftlichen Wandel. Die Lebenserwartungen steigen, und die hohe Anzahl an Senioren fragen vor allem häusliche Wohnangebote nach.

Weiter gibt es Zuwanderungsprozesse die neue Nachfrager mit häuslichen oder anspruchsvollen Wohnkonzepten in die Städte bringen. Die zunehmende Polarisierung der Gesellschaft, in Bezug auf ökonomische und kulturelle Aspekte führt ebenfalls zu Verschiebungen innerhalb der verschiedenen Wohnkonzepte (vgl. GDW 87). Passend zu den angeführten Lebensstilen und Nachfragegruppen, werden ein „häusliches“, ein „funktionales“ und ein „kommunikatives“ Wohnkonzept betrachtet.

Durch die Überlagerung der Wohnkonzepte und der Lebensstile werden im Folgenden begründete Annahmen über Wünsche und Eigenschaften von Wohnungsnachfragern in drei Personas zusammengeführt.



Wohnkonzepte und tendentielle Übergangsbewegungen zwischen diesen, hervorgerufen durch gesellschaftliche und persönliche Veränderungen. In grün, die im Folgenden betrachteten Wohnkonzepte.

Übersicht der Zielgruppenprofile

Diese Übersicht zeigt auf, welche der folgenden Zielgruppen aus welchen Lebensstilen und Wohnkonzepten gebildet werden. Aufgrund der abgeleiteten personellen Eigenschaften können den Personas Wohnungsfragen zugeordnet werden.

Wohnprofil A: Erna, die Rentnerin



Zurückgezogener, gesellschaftlich distanzierter Lebensstil

- **Bevölkerungsanteil:** 15 %
- **Aktivitäten:** Fernsehen durchschnittlich
- **Seltene Aktivitäten:** Kulturelles, Ehrenamtliches, Außerhäusliches und Geselliges
- **Wertorientierungen:** Familie (entspricht aber nicht Durchschnittswert), nicht: Ehrenamt
- **Sozialstrukturelle Merkmale:** 56 % Frauen, 19 % älter als 75, 60 Jahre im Durchschnitt, 9 % Abitur, Haushaltsnettoeinkommen 100 € unter dem Mittel, 8 % Ausländer, 12% arbeitslos (17 % in Ostdeutschland), 75% nicht erwerbstätig, 10% Kinder im Haushalt, 33% Hauseigentümer

Funktionales Wohnkonzept

- **Nachfragegruppe:** 65 +; niedrige bis mittlere Wohnkaufkraft
- **Wohnvorstellungen:** funktional, günstig, ruhig, gemütlich
- **Charakter des Umfeldes:** normale Stadtteil- bis Stadtrandlagen mit guter Anbindung und Versorgungsmöglichkeiten
- **Preissegment:** preiswert bis mittelpreisig

Wohnprofil B: Onur, der junge Migrant



Ausgefreudiger und vernetzter Lebensstil

- **Bevölkerungsanteil:** 17 %
- **Aktivitäten:** Essen, trinken gehen, Freunde, Nachbarn treffen, PC-, Internetnutzung, Sport, Kino, Disco, Popmusik
- **Seltene Aktivitäten:** Ehrenamt, Verbände, Vereine, Parteien, Verbände, kirchliche, religiöse Veranstaltungen, künstlerische Tätigkeiten, kulturelle Veranstaltungen besuchen
- **Wertorientierungen:** Sich etwas leisten können, Erfolg im Beruf, Selbstverwirklichung, Welt sehen, reisen
- **Sozialstrukturelle Merkmale:** 50 % Frauen, 35 Jahre im Mittel, 34 % Abitur, Haushaltsnettoeinkommen/ Kopf durchschnittlich, 56 % Vollzeit, 12% Ausländer, 33% Hauseigentümer

Häusliches Wohnkonzept

- **Nachfragegruppe:** Singles und Paare unter 30 Jahren, niedrige Kaufkraft
- **Wohnvorstellungen:** geräumig, gemütlich, gesellig, offen, praktisch
- **Charakter des Umfeldes:** zentrale Lagen (Innenstadt bis Stadtteil), gern vielfältig, durchgrünt, mit guter Versorgung, kurzen Wegen und guter Anbindung
- **Grundstruktur der Wohnung:** moderne Grundrisse, normale Qualitäten, kleine bis mittlere Wohnungen
- **Preissegment:** preiswert bis mittelpreisig

Wohnprofil C: Frida, die postadoleszente Erwachsene



Kulturell orientierter und weltoffener Lebensstil

- **Bevölkerungsanteil:** 15 %
- **Aktivitäten:** Ausflüge Kurzreisen, künstlerisch aktiv sein, Sport treiben, Essen, trinken gehen, Kino, Oper, Theater, Auslandskontakte pflegen
- **Seltene Aktivitäten:** Politische Aktivitäten, Parteien, TV, Sportveranstaltungen besuchen
- **Wertorientierungen:** Selbstverwirklichen, sich einsetzen, Welt sehen
- **Sozialstrukturelle Merkmale:** 61 % Frauen, 49 Jahre im Mittel, 19 % Kinder im Haushalt, 45 % Abitur, Haushaltsnettoeinkommen 300 € über dem Mittel, 46 % Vollzeit, 6% Ausländer, 48 % Hauseigentümer

Kommunikatives Wohnkonzept

- **Nachfragegruppe:** Singles und Paare unter 30 Jahren, niedrige Kaufkraft
- **Wohnvorstellungen:** wenig ausgeprägte Vorstellung in Bezug auf Wohnung; hohe Kompromissbereitschaft
- **Charakter des Umfeldes:** sehr zentrale Lagen, gern szenig und lebendig mit kurzen Wegen und guter Anbindung; Ruhe weniger wichtig
- **Grundstruktur der Wohnung:** offene Grundrisse, einfache Qualitäten, (sehr) kleine bis mittlere Wohnung
- **Preissegment:** preiswert bis mittelpreisig

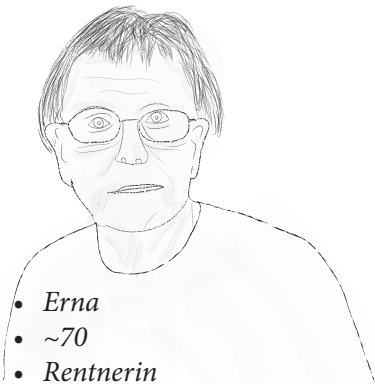
Erna - die Rentnerin

Die Beispielperson Erna lebt einen zurückgezogenen, eher gesellschaftlich distanzierten Lebensstil. Hohe Wertigkeit hat die Familie, anderweitige außerhäusliche oder gesellige Aktivitäten stehen bei ihr nicht im Vordergrund. Ihr Haushaltseinkommen liegt etwas unter dem Durchschnitt, sie war berufstätig, ist nun Rentnerin und wird nicht mehr in die Erwerbstätigkeit einsteigen (Hradil, Spellerberg 2011: 60).

Da Ernas bisherige Wohnsituation, ein Einfamilienhaus, nicht den baulich-räumlichen Anforderungen des Alters entspricht, kommt es zur Suche nach einem Alterswohnsitz. Mobilität ist nicht mehr in vollem Maße gewährleistet, weshalb auf Angebote wie Nahversorgung und Infrastruktur erhöhter Wert gelegt wird (vgl. Schader Stiftung 2005).

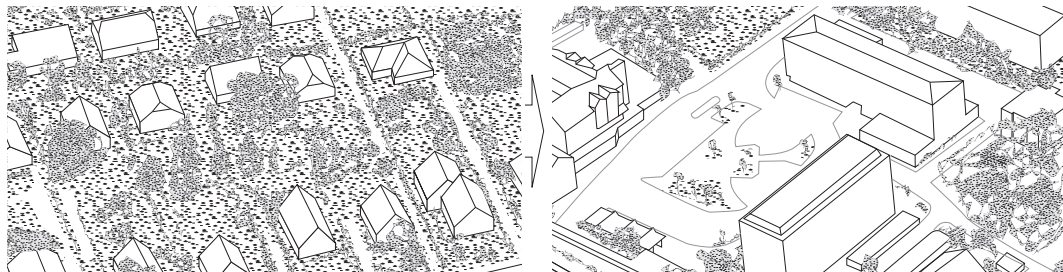
Aufgrund ihrer finanziellen und materiellen Optionen lebt Erna ein funktionales Wohnkonzept. Sie fragt eine einfach ausgestattete, mittelgroße Wohnung mit klassischen Grundrissen im preiswerten bis mittelpreisigen Segment nach. Da sie über eine niedrige bis mittlere Wohnkaufkraftverfügt, sind ihre Auswahlmöglichkeiten eingeschränkt.

Ihre Wohnvorstellungen sind funktional, einfach, ruhig, gemütlich und günstig und ihre Qualitätsansprüche richten sich an eine altersgerechte und einfache Grundstruktur der Wohnung (GDW: 138).



- Erna
- ~70
- Rentnerin

Erna wohnt derzeit in einer Einfamilienhausssiedlung. Aufgrund des hohen Pflegeaufwandes des Hauses und der sich reduzierenden Mobilität wird ein Alterswohnsitz mit städtischen Infrastrukturen gesucht.



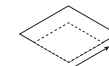
Steigenden Wohnkosten

Zunehmende Wohnkosten sind das größte Problem für Erna. Ihre Rente wird voraussichtlich nicht mehr steigen. Entwickeln sich die Wohnkosten beispielsweise durch Anpassungen an den Mietspiegel oder durch zunehmende Energiekosten, kommt es zur Reduzierung des verfügbaren Einkommens. In Folge dessen kann es bei Erna zu starken Einschränkungen in der Lebensgestaltung kommen. Sie ist dementsprechend auf eine Kostensicherheit und stabile Mieten angewiesen.



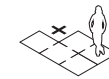
Zunehmender Flächenverbrauch

Der Flächenverbrauch ihres derzeitigen Wohnsitzes führt zum Umzug. Sie ist seit der Familiengründung in dem Haus am Stadtrand geblieben. Die Kinder sind schon lange ausgezogen, ihr Ehepartner inzwischen verstorben. Mittlerweile ist der Unterhalt und die Pflege der Flächen zu aufwendig, die Nebenkosten zu hoch. Gezwungenermaßen muss sie umziehen und sich nach einem praktikableren Alterswohnsitz umsehen.



Bestand entspricht nicht der Nachfrage

Eine neue Wohnung nach ihren Bedürfnissen zu finden, gestaltet sich schwierig für Erna. Angebotene Wohnungen sind oft Eigentumswohnungen oder zu groß und damit zu teurer. Kleine, altengerechte Wohnungen sind kaum außerhalb von betreuten Wohnanlagen für Senioren zu finden. In eine Wohnanlage möchte Erna aber noch nicht, da sie sich noch fit und selbstständig fühlt.



Nachfragegruppen wandeln sich

Erna befindet sich in einer sehr großen und wachsenden Nachfragegruppe mit wenig finanziellem Spielraum. Sie ist eine von vielen Rentnern, mit ähnlichen Bedürfnissen, die in Kohorten auf den Markt strömen. Gleichzeitig haben auch andere Nachfragegruppen ähnliche Wohnvorstellungen und -anforderungen.



Onur - der junge Migranten

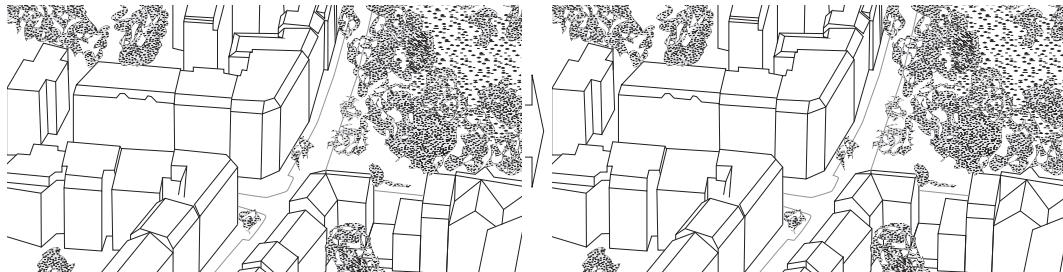
Onur ist ausgehfreudig und vernetzt. Persönliche Priorität haben der berufliche Werdegang, einhergehend mit materieller Sicherheit, und die Selbstverwirklichung. Er möchte sich etwas leisten können. Er ist Anfang 20, inzwischen Berufseinsteiger und hat ein durchschnittliches Gehalt. Wichtig ist ihm der regelmäßige Umgang mit seinen Freuden. Er hat ein großes analoges und digitales Netzwerk. Essen und mit Freunden Ausgehen sind Aktivitäten, denen er regelmäßig nachgeht (Hradil, Spellerberg 2011: 59).

Bei Onur steht als junger Erwachsener der Auszug aus dem Elternhaus und damit die eigene Haushaltsgründung aufgrund des Berufseinstiegs an (vgl. Schader Stiftung 2005). Hier wird eine Wohnung im unteren Marktsegment nachgefragt, die wegen einer niedrigen Kaufkraft eher klein sein soll. Findet sich eine große finanzierbare Wohnung, im besten Fall mit modernem Grundriss, würde Onur diese vorziehen. Onurs Wohnvorstellungen entsprechen einem häuslichen Wohnkonzept. Das Wohnumfeld sollte zentral gelegen sein, gern mit kultureller Vielfalt und kurzen Wegen, guter Versorgung und Anbindung. Die Wohnung an sich sollte gemütlich, praktisch, offen und geräumig sein. Die Wohnung ist für Onur repräsentativer Teil seines Lebensstils, weswegen die Hauswirtschaft eine hohe Bedeutung für ihn hat. Die Wohnung dient ihm als Treffpunkt und Kommunikationsort (vgl. GdW 2013: 122).



- Onur
- 18+
- Industriemechaniker

Onur wohnt in einem Viertel, in dem sich gerade die Bewohnerstruktur ändert. Aufgrund seines beruflichen Werdegangs möchte er aus seinem Elternhaus ausziehen. Der Wohnort soll in der jetzigen Lage, nahe dem gewohnten Umfeld bleiben.



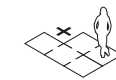
Starker Druck auf zentrale Lagen

Der Wohnungsstandort hat hohe Priorität. Onur möchte in seinem derzeitigen Umfeld, einer kulturell durchmischten zentralen Lage, bleiben weil der dort aufgewachsen ist und sich sein Lebensmittelpunkt dort befindet. Die Wohnung die er sucht, soll wieder in zentraler Lage sein und eine gute Anbindung haben. Da die Wohnungsnachfrage in diesem Gebiet stark gestiegen ist, ist es schwer, eine angemessene und bezahlbare Wohnung zu finden. Unter der Voraussetzung, dass die Wohnung modern und geräumig ist, würde Onur auch in ein anderes Quartier ziehen.



Bestand entspricht nicht der Nachfrage

In der präferierten Wohnlage stehen kaum kleine Wohnungen zu Verfügung. Was auf dem freien Markt angeboten wird, ist zu groß und dementsprechend zu teuer. An eine Eigentumswohnung ist aufgrund der finanziellen Situation noch nicht zu denken.



Residentielle Segregation

Durch den Druck auf die angestammte Lage müsste Onur möglicherweise in ein anderes Quartier ausweichen. Durch allgemeine Preissteigerungen sind zentralere Lagen für Onur kaum noch bezahlbar.



Frida - die postadoleszente Erwachsene

Frida ist kulturell orientiert und weltoffen. Sie geht gerne ins Kino oder Theater. Gutes Essen ist ihr wichtig, entsprechende Versorgungsangebote muss es in der Nähe geben. Durch Auslandserfahrungen und Kurzreisen hat sie etwas von der Welt gesehen und möchte in einem kulturell durchmischten Wohnumfeld leben. Wichtig ist ihr die berufliche und private Selbstverwirklichung, sowie das Sammeln neuer Erfahrungen (Hradil, Spellerberg 2011: 60).

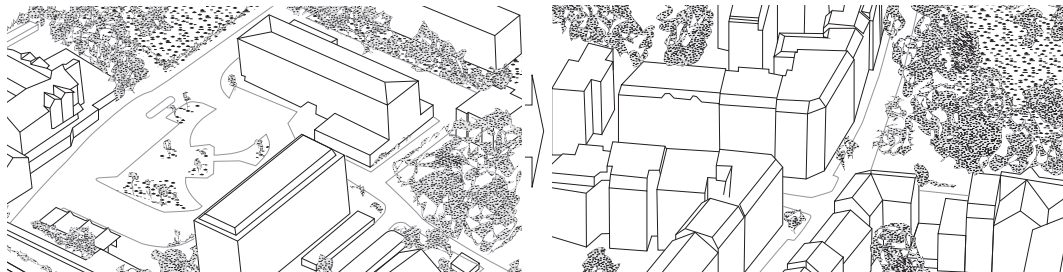
Mit Berufseinstieg und Zuzug nach Hamburg möchte Frida eine Wohnung in zentraler Lage. Für ihre momentane Lebenssituation mit geringer Wohnkaufkraft sucht sie eine Wohnung im unteren bis mittleren Preissegment. Die Bereitschaft, bald nochmals umzuziehen, falls eine zu erwartende Einkommenssteigerung auftritt oder sich die Familiensituation ändert, ist bei ihr gegeben.

Fridas Lebensstil entspricht einem kommunikativen Wohnkonzept. Ihre Vorstellung in Bezug auf die Wohnung an sich ist wenig ausgeprägt, ihre Kompromissbereitschaft ist hoch. Die Grundrisse sollten allerdings neutral und offen sein, die Wohnungsgröße ist eher klein bis mittelgroß. Sehr wichtig ist dagegen die Lage der Wohnung. Diese muss zentral, szenig und gut angebunden sein. Ruhe ist ihr bei der Lage ihrer Wohnung nachrangig (GdW 2013: 11).



- Frida
- 25+
- Redakteurin

Frida zieht berufsbedingt aus eher randstädtischen Raum nach Hamburg. Hier zählt für sie die Lage. Sie möchte unbedingt in einem zentralem und lebendigem Viertel wohnen.



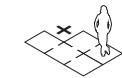
Starker Druck auf zentrale Lagen

Für Frida muss es unbedingt zentral sein, weil sie ein urbanes Angebot und soziale, wie auch technische Infrastrukturen nutzen möchte. Ihr soziales Umfeld und ihr Arbeitgeber sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Ein Auto hat und braucht sie derzeit nicht. Durch ihren Lebensstil weist Frida eine hohe Wohnmobilität und Kompromissbereitschaft in Bezug auf die Wohnungsausstattung auf. Es werden möglicherweise noch mehrere Umzüge kommen, bis eine zufriedenstellende Wohnung in zentraler Lage gefunden ist.



Bestand entspricht nicht der Nachfrage

Auch hier entsprechen die angebotenen Wohnungen in Aufteilung und Größe nicht der Nachfrage. Eine Wohngemeinschaft steht nach langjähriger WG-Erfahrung nicht mehr zur Debatte. Gesucht wird eine kleine Wohnung mit ein bis zwei Zimmern. Das kann der Hamburger Bestand jedoch nur selten bieten.



Residentielle Segregation

Das gewünschte Wohngebiet soll zentral und kulturell gemischt sein. Durch den Preisanstieg verlassen viele Bewohner die Stadtteile, die sie einst multikulturell geprägt haben, sodass Fridas Suchparameter nur noch in wenigen Lagen zu erfüllen sind. Hinzu kommt, dass Frida voraussichtlich selbst zahlungskräftiger ist als alteingesessene Bestandsmieter und somit ihrem Zuzug einen Beitrag zur Entmischung leistet.





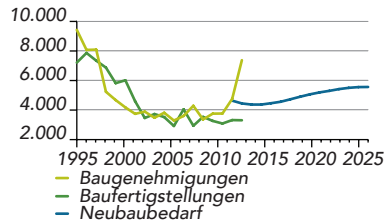
Ordnungspolitische Maßnahmen

„Der Senat hat sich im Politikbereich „Wohnen und Stadtentwicklung“ für die 20. Legislaturperiode hohe Ziele gesetzt. So sollen die Rahmenbedingungen für den jährlichen Baubeginn von 6.000 Wohnungen geschaffen werden. 2.000 davon sollen geförderte Wohnungen sein – darunter auch solche für Haushalte mit mittleren Einkommen. Dieses zentrale Anliegen dient insbesondere der Schaffung von mehr preiswertem Wohnraum, an dem es Hamburg besonders mangelt.“

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg 2011

Ordnungspolitische Maßnahmen

Dieses Kapitel widmet sich ordnungspolitischen Maßnahmen, die den Neubau fördern und den Bestand sichern sollen. In Bezug auf den Wohnungsneubau werden im Folgenden die Verträge „*Bündnis für das Wohnen in Hamburg*“ und „*Vertrag für Hamburg*“ betrachtet, sowie ihre Ausführung in den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB). Die Wirkung der Neubaumaßnahmen wird anhand der Zielgruppen bewertet. Bestandssichernde Maßnahmen werden durch das Rahmenprogramm integrierte Stadtentwicklung (RISE) vorgestellt und ebenfalls in Wirkungsbeziehung zu den Personas gesetzt.



Baugenehmigungen und Fertigstellungen bis 2012, sowie prognostizierter Neubaubedarf

Wohnungsbaupolitik

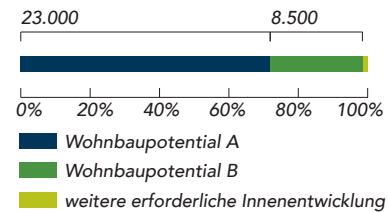
Die Stadt Hamburg ist sich des Problems der unzureichenden Wohnraumversorgung bewusst. So ist es Ziel der SPD, innerhalb ihres Regierungsprogramms „*eine aktive Wohnungsbaupolitik und mehr Wohnungsneubau*“ (SPD 2011: 18) umzusetzen.

Hamburg hat es in den letzten Jahren versäumt, der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum mit entsprechenden Maßnahmen zu begegnen. Dies macht sich in stark gestiegenen Miet- und Kaufpreisen von Immobilien bemerkbar. Sie führen besonders bei Haushalten im unterem Einkommensspektrum, bei Studierenden, Alleinerziehenden, Rentnern und jungen Familien, zu Problemen bei der Wohnungssuche und der Finanzierung bestehenden Wohnraums. Die Schwierigkeiten weiten sich vermehrt auch in Haushalte mit mittleren Einkommen aus.

Neue Programme

Um diese wohnungspolitischen Versäumnisse zu kompensieren und um den Wohnungsbau wieder anzukurbeln, wurden Verträge geschlossen, Wohnbauprogramme verabschiedet und die Förderwege überarbeitet. Diese werden in diesem Kapitel eingehend betrachtet.

Der Senat sich das Ziel gesetzt, den (privaten) Wohnungsbau zu steigern und öffentliche Förderungen zu stärken. Als Ziel werden 6000 Wohnungen pro Jahr gesetzt, von denen ein Drittel gefördert sein sollen. Dieses Ziel wurde in zwei Verträgen zur Wohnungsbauförderung festgeschrieben, die sich gegenseitig ergänzen und relevante wohnungswirtschaftliche Akteure in die Pflicht nehmen: dem „*Bündnis für das Wohnen*“



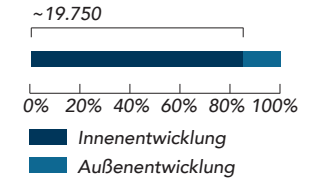
Zielvolumen Flächenpotentiale für 2010 bis 2014: 32.000 Wohneinheiten

und dem „*Vertrag für Hamburg*“. Diesen beiden Verträgen geht der Wohnungsbauentwicklungsplan voraus, welcher als Auftrag an die Regierung gesehen werden kann. „*Der Senat geht [...] von einem erforderlichen Zielvolumen für das Flächenpotenzial von rd. 32.000 Wohneinheiten in dem betrachteten Zeitraum 2010 bis 2014 aus*“ (FHH 2010: 50)

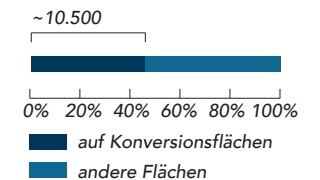
Wohnungsbauentwicklungsplan

In der Drucksache 19/2995, dem Haushaltsplan 2009/2010 wurde ein Flächenpotential für ca. 30000 Wohnungen dargestellt. Da dieses Flächenpotential nicht ausreichend ist, müssen weitere Flächen mobilisiert werden. Nach einer Aktualisierung der Flächenpotentiale wurden 2010 23.000 WE im Flächenpotential A definiert, welches Flächen ab einer Größe von 20 WE enthält, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche definiert sind, verbindliches Planrecht haben oder derzeit Gegenstand von Senatsbeschlüssen sind. Dazu kommen ca. 8500 potentielle Wohneinheiten nach Flächenpotential B. Diese Flächen sind in der Regel Nachverdichtungsflächen und besitzen gültiges Planrecht oder können über §34 BauGB entwickelt werden. 85% der Potentialflächen A sind Innenentwicklungsflächen, etwa 45% der Flächen sind auf Konversionsflächen verortet (FHH 2010: 54). Weiter sind die Potentialflächen zu 80% für den Geschosswohnungsbau geeignet. 40% sind in städtischem Eigentum (FHH 2010: 55)

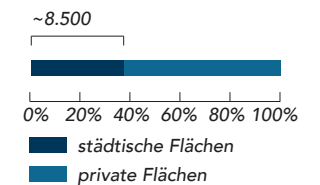
In der Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplans heißt es: „*Dem Orientierungsrahmen für den Wohnungsneubau steht für den Zeitraum 2010 – 2014 insgesamt ein quantitativ knapp ausreichendes Flächenpotenzial gegenüber*“. [...] Die differenziertere Analyse für diesen Zeitraum zeigt, dass bei Ausschöpfung dieser Potenziale ab 2012 jedoch weiterhin Handlungsbedarf besteht. Dies gilt auch für das jetzt bekannte Flächenpotenzial für den längerfristigen Zeitraum nach 2014. Mittelfristig kann das Zielvolumen nur dann erreicht und darüber hinaus erweitert werden, wenn die im Wohnungsbauentwicklungsplan (Drs. 19/2995) benannten Instrumente zur Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen angewendet und weiterentwickelt werden.“ (FHH 2010: 58) Anhand dieser Aufstellung lässt sich ablesen, dass ausreichend aktive Flächenpotentiale bestehen, die bebaut werden können.



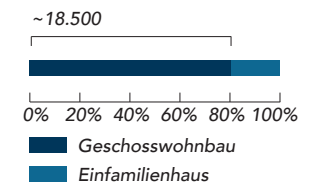
Anteile der Innen- und Außenentwicklung an Wohnbaupotential A



Wohnbaupotentiale auf Konversionsflächen im Wohnbaupotential A



Flächen in städtischem und privatem Eigentum von Wohnbaupotential A



Anteile an Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau aus Wohnbaupotential A

In den Jahren 2012 und 2013 wurden bereits jeweils mehr als 8000 Baugenehmigungen vergeben. Richtwert ist, dass in etwa 90% der Vergaben auch gebaut wird.

Im Bezug auf den Wohnungsneubau werden im Folgendem die Verträge „Bündnis für das Wohnen“ und „Vertrag für Hamburg“ betrachtet, sowie ihre Ausführung in den bezirklichen Wohnungsbauprogrammen und die Förderung der Neubaumaßnahmen durch die IFB.

Bestandssichernde Maßnahmen werden durch das Rahmenprogramm Integrierte Stadtentwicklung vorgestellt.

Maßnahmen zur Neubauförderung

Bündnis für das Wohnen

Der Vertrag „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ hat die Steigerung des Wohnungsneubaus zum Ziel. Es „sollen die Rahmenbedingungen für den jährlichen Baubeginn von 6000 Wohnungen geschaffen werden. 2000 davon sollen geförderte Wohnungen sein – darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.“ (FHHa 2011: 2). So soll mindestens ein Drittel preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen zum einen städtische Grundstücke aktiviert und im Konzeptverfahren vergeben werden. Dazu unterstützt der Senat die Zusammenarbeit zwischen Bezirken und der Wohnungswirtschaft. Um eine soziale Ausgewogenheit zu unterstützen, werden die Mietervereine und Genossenschaftsverbände hinzugezogen. Priorität haben bei Neubaumaßnahmen die Innenentwicklung und die Nachverdichtung von bereits bestehendem Siedlungsgebiet, um vorhandene Infrastrukturen zu nutzen. Da inzwischen auch Haushalte mit mittlerem Einkommen Schwierigkeiten haben in attraktiven, städtischen Lagen eine Wohnung zu finden, wurde der zweite Förderweg eingeführt (vgl. FHHa 2011: 4) und somit die Zielgruppe erweitert.

Leistungen der Stadt

Um die auferlegten Ziele zu erreichen, verpflichten sich die Vertragspartner zu bestimmten Leistungen. Die Stadt Hamburg wird beim Verkauf städtischer Grundstücke die „notwendigen Mittel für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und Wohnfolgeeinrichtungen“ bereitstellen (FHHa 2011: 4). Weiter wird das Portfoliomanagement der Stadt angepasst, um die Angebotsfähigkeit zu steigern. Dazu werden nicht mehr marktgängige Gewerbeflächen auf ihr Wohnbaupotential überprüft und die „Mobilisierung von Verdichtungspotentialen“ (FHHa 2011: 5) unterstützt. Um das zu gewährleisten, wird gängiges Planrecht angepasst und Befreiungen ermöglicht. Zur Beschleunigung der planungsrechtlichen Schritte wird eine Senatskommission eingesetzt, die für „Bebauungsplanverfahren inhaltliche, zeitliche und verfahrenstechnische Vorgaben zur Durchsetzung gesamtstädtischer Ziele“ (FHHa 2011: 6) macht. In Konfliktfällen werden mit entsprechenden Fachbehörden und den Bezirken Entscheidungen getroffen.

Weiter werden städtische Grundstücke durch Konzeptvergabe- verfahren vergeben, wobei sich der Preis nach dem Verkehrs- wert richtet. Es besteht die Möglichkeit Grundstücke über Erbpachtverfahren zu nutzen.

Leistungen der Vertragspartner

Im Gegenzug zu den städtischen Zusagen verpflichten sich die unterschreibenden Wohnungsverbände als Vertragspartner zur Einwirkung auf ihre Mitglieder, die die geforderten Neubau- zahlen erzielen sollen. Ergänzend zum Neubau sollen die Mitgliedsunternehmen Verdichtungspotentiale und Mobilisie- rungsmöglichkeiten im eigenen Bestand prüfen. Auch sollen die Bestände aufgewertet und weniger attraktive Lagen so an Qualität gewinnen (FHHa 2011: 6,7).

Neben diesen Vereinbarungen sollen die Vertragspartner Klimaschutzziele einhalten und die für Hamburg charakteristi- schen Backsteinfassaden realisieren. Um dies zu gewährleisten, werden weitere Fördergelder bereitgehalten.

Sozialpolitische Ziele

Außerdem ist das ein Ziel, die Wohnraumversorgung nachfrage- und bedarfsgerecht für alle Haushalte zu gestalten. Sozial- politische Absicht ist die Segregationsvermeidung. Zu diesem Zweck werden z.B. für Transferleistungsbeziehler Kosten der Unterkunft übernommen Zusätzlich werden mit der SAGA und mehreren Genossenschaften Versorgungsverpflichtungen für Wohnungsnotfälle wie obdach- und wohnungslose Men- schen abgeschlossen. Es wird die Versorgung von Wohnungs- notfällen unterstützt, indem jährlich 200 Belegungsbindungen angekauft werden (FHH 2011a: 13,14).

Vertrag für Hamburg

Auch dieser Vertrag, zwischen Fachbehörden und Bezirken, hat zum Ziel das Neubauvolumen von Wohnungen auf jähr- lich 6000 zu steigern, von denen 30% gefördert sein sollen. Dafür werden städtische Investitionen in technische und sozia- le Infrastrukturen getätigt.

Leistungen der Bezirke

Da die Zuständigkeit für die verbindliche Bauleitplanung bei den Bezirken liegt, sollen diese zügige und transparente Genehmigungsverfahren durchführen, verbindliches Planrecht schaffen und Bauvorhaben mit Bürgern abstimmen (FHH 2011b: 1).

Jeder Bezirk bekommt das Ziel, eine gewisse Anzahl an Bau- genehmigungen zu vergeben. Um die Wohnungsbauvorhaben zu konkretisieren, muss jeder Bezirk ein „*bezirkliches Wohnungs- bauprogramm*“ erstellen. „*Die Finanzbehörde wird mit einer aktiven Flächenpolitik die zeitgerechte Bereitstellung von geeigneten zusätzlichen Wohnungsbauflächen unterstützen.*“ (FHH 2011b: 2).

Um die Anzahl der Genehmigungen zu erhöhen, ist es Aufgabe der Bezirksamter, die Zusammenarbeit mit den Wohnungsbauinvestoren zu intensivieren. Um das zu gewähr- leisten, streben die Bezirke an, alle Genehmigungen spätestens sechs Monate nach vollständiger Einreichung von Anträgen zu erteilen. Bebauungsplanverfahren, die dem Wohnungsneubau dienen, sind vorrangig zu behandeln. Die vorbereitende Pla- nung wird von der BSU aktualisiert (Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm), um Planrecht besser gewährleisten zu können.

Leistungen der Behörden

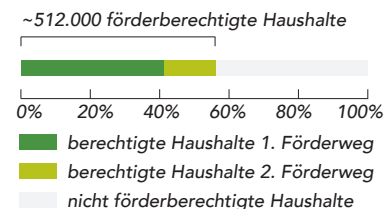
Um die Bezirke zu unterstützen, werden von Seiten der BSU zusätzliche Planstellen für Bauprüfung, Tiefbau oder Mittel zur Beauftragung von Dienstleistern zur Verfügung gestellt. Den Bezirken werden die Mittel „*zur Finanzierung von 10 Stellen für die Aufgaben der Stadtplanung*“ (FHH 2011b: 6) zur Verfügung gestellt. Zusätzlich werden 14 Mitarbeiter aus der BSU für bis zu drei Jahre an die Bezirke abgeordnet. Die Verteilung erfolgt gemäß Kapazitätszuweisungen.

Als Anreiz erhalten die Bezirke 250€ pro genehmigter Wohnung. Die Ausschüttungsgrenze liegt bei 1,5 Mio. Euro jährlich. Falls mehr als 6000 Wohnungen genehmigt werden, wird der Ausschüttungsbetrag pro genehmigter Wohnung proportional gekürzt.

Wohnungsbauprogramme der Bezirke

Jeder Bezirk hat seine Wohnungsbauziele durch Wohnungsbauprogramme zu konkretisieren. Diese enthalten eine Beschreibung der sozial-räumlichen Situation des Bezirks, statistische Informationen zur Bevölkerungsentwicklung, Nachfrageentwicklungen und Prognosen, sowie Zielsetzungen und Informationen über das Wohnungsbauprogramm. Außerdem enthalten die Wohnungsprogramme ein Grundstücksportfolio, bestehend aus Steckbriefen zu den einzelnen Liegenschaften. Hier werden städtische und private Grundstücke aufgeführt. Es werden Flächen aufgeführt, die geeignetes Planrecht haben, sich für eine Bebauung nach §34 BauGB eignen oder für die noch gültiges Planrecht geschaffen werden muss. Die Analyse und Erstellung dieser Wohnungsbauprogramme wird im „Vertrag für Hamburg“ gefordert. (vgl. FHH 2011b: 2).

Förderungen durch die Investitions- und Förderbank



Anteil der förderberechtigten Haushalte in der Hamburger Mietwohnraumförderung: 54%

Um das Ziel der Wohnungspolitik, die Zahl der Neubaumietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen deutlich zu steigern, werden von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) entsprechende Förderungen vergeben. Diese „ist das zentrale Förderinstitut der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie unterstützt den Senat bei der Erfüllung öffentlicher Aufgaben“ (IFB 2013, §4(1)). Unter diese Aufgaben fällt die Wohnraum- und Städtebauförderung.

Bei der Wohnraumförderung unterstützt die IFB mit zinsgünstigen Darlehen und mit laufenden Zuschüssen den Bau von Wohnungen für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen. Neben diesem 1. Förderweg, der sich an Geringverdiener richtet, gibt es seit 2011 auch den 2. Förderweg, bei dem Mieter mit mittlerem Einkommen Zielgruppe sind. Die Fördergrenzen werden durch Einkommensgrenzen definiert. Um eine geförderte Wohnung beziehen zu können, ist ein Wohnberechtigungsschein erforderlich. Nach den Einkommensgrenzen wären 41% der Hamburger Haushalte berechtigt, in eine geförderte Wohnung einzuziehen, nach dem 2. Förderweg sogar 56%(FHH 2013).

Die IFB vergibt noch weitere Förderungen. Beispielsweise werden Baugemeinschaften, genossenschaftliches Eigentum, Modernisierungen oder der barrierefreie Umbau unterstützt. In dieser Arbeit werden nur der 1. und 2. Förderweg betrachtet, da diese das Drittel preisgebundenen Wohnungsbau ermöglichen. Quantitativ wird der 1. Förderweg häufig nachgefragt. Im Jahr 2011 wurde 2211 mal der erste Förderweg angewandt, im Jahr 2012 2095 mal. Der Umbau zu Barrierefreiheit wurde 2012 beispielsweise 140 mal genutzt, Modernisierungsprogramme 581 mal (WK 2012: 80, 82).

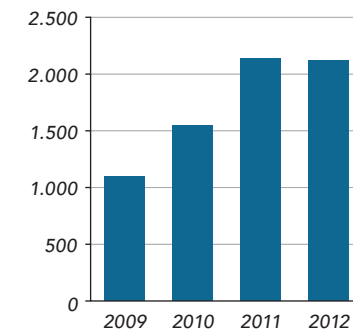
1. und 2. Förderweg

Grundbedingungen

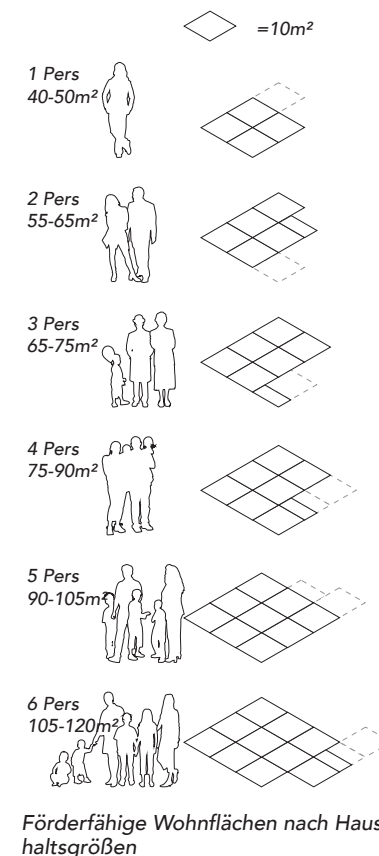
Mit dem 1. Förderweg wird „der Neubau von preisgünstigen Mietwohnungen sowie die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden in Hamburg für alle Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, insbesondere für Familien, Menschen ab 60 Jahre, behinderte Menschen und Menschen, die als vordringlich wohnungssuchend anerkannt sind“ (vgl. IFB 2013b: 3) gefördert. Die Einkommensgrenzen, an die die Förderbedingungen gekoppelt sind, können bis zu 30% überschritten werden. Die Förderungen sind als modulare Finanzierungsmöglichkeiten aufgebaut: Entsprechend dem Modul können Förderungen in Form zinsverbilligte Darlehen, einmaligen und laufenden Zuschüssen erfolgen. Förderdauer sind 15 oder 20 Jahre. Für den Förderzeitraum besteht eine Mietpreisbindung. Bei Förderungen von mehr als 11 Wohneinheiten muss ein Wohnungsmix für 20% Einpersonen-, 20% Dreipersonen- und 10% Vier- oder Mehrpersonenhaushalten eingehalten werden (vgl. IFB 2013b: 4). Die Wohnungen müssen bestimmte Flächenkorridore einhalten. So sind für eine Person 40 bis 50 qm, für zwei Personen 55 bis 60 qm, für drei Personen 60 bis 75 qm vorgesehen. Bei barrierefreien Wohnungen dürfen die Vorgaben mit ca. 5 qm bis 10 qm überschritten werden (vgl. IFB 2013b: 19).

Miethöhe

Die höchste zulässige Nettokaltmiete beträgt während des Förderzeitraums 6€/qm. Dennoch darf die Miete „wegen des Subventionsabbaus alle 2 Jahre erhöht werden, erstmals 2 Jahre nach



Förderbewilligungen der IFB HH (ehemals WK)



Bewertung der Neubauförderung

mittlerer Bezugsfertigkeit. Dabei ist die Mietanhebung auf bis zu 0,30 €/m. Wfl. mtl. begrenzt, in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf auf bis zu 0,15 €/m. Wfl. mtl.“ (vgl. IFB 2013b: 13). Für die Dauer der Mietpreisbindung besteht ein Umwandlungsverbot für die Wohnungen. Es müssen unbefristete Mietverträge abgeschlossen werden, eine Staffelmiete darf nicht vereinbart werden. Kommt es zur vorzeitigen Vollrückzahlung des Baudarlebens, verkürzt sich die Bindungsdauer auf 10 Jahre nach Rückzahlungsdatum. (vgl. IFB 2013b: 15).

2. Förderweg

Die Konditionen für den zweiten Förderweg sind ähnlich, nur dass hier die Einkommensgrenzen nach §8 Wohnbauförderungsgesetz um 60% überschritten werden können (vgl. IFB 2013c: 3). Die Förderungen erfolgen über einen Zeitraum von 15 Jahren. Bedingung für die Inanspruchnahme des 2. Förderwegs ist, dass quartiersbezogen mindestens ein Drittel der Wohnungen über den 1. Förderweg realisiert werden. So soll eine angemessene Durchmischung der Bewohner erreicht werden.

Haushalt	1. Förderweg					2. Förderweg			
	Einkommensgrenze	zzgl. 30% 1. Förderweg	entspricht Bruttoeinkommen p.a. von ca.	Anteil der berechtigten Haushalte	berechtigte Haushalte	zzgl. 60% 2. Förderweg	entspricht Bruttoeinkommen p.a. von ca.	Anteil der berechtigten Haushalte	berechtigte Haushalte
1 Person	12.000€	15.600€	23.200€	44%	209.000	19.200€	28.300€	60%	289.000
2 Pers.	18.000€	23.400€	34.300€	32%	85.000	28.800€	41.100€	45%	120.000
3 Pers.	23.100€	30.030€	43.800€	44%	36.000	36.960€	53.700€	61%	49.000
4 Pers.	28.200€	36.660€	53.200€	56%	32.000	45.120€	65.300€	70%	41.000
5 Pers.+	33.300€	43.290€	62.700€	60%	11.000	53.280€	77.00€	68%	13.000
Gesamt				41%	374.000			56%	512.000

Einkommensgrenzen und Anteil der förderberechtigten Haushalte des 1. und 2. Förderweges nach §8 Abs.2 HmgWoFG

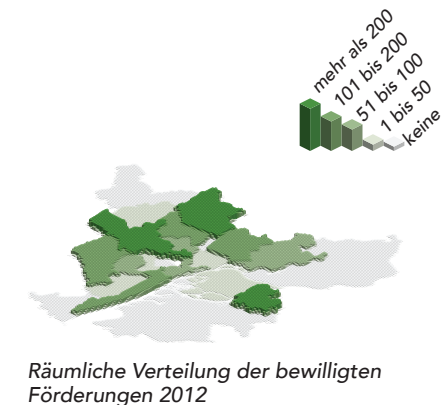
Kurzer zeitlicher Handlungsrahmen

Die geschlossenen Verträge gelten für die 20. Legislaturperiode, was einer konjunkturellen Förderung gleich kommt. Die Bezirke werden personell nur zwei bis drei Jahre unterstützt. Bedenkt man, dass die Bevölkerungsentwicklung und damit die Nachfrage in den nächsten Jahren bestehen bleibt oder sogar ansteigen wird, ist es fraglich, wie nachhaltig die getroffenen Vereinbarungen sind. Werden diese nicht verlängert, kann es nach der Fertigstellung der derzeit geplanten Neubauten wieder zu einem Einbruch in der Versorgung von Wohnraum kommen. Der jährliche Neubaubedarf liegt laut Aussagen des Vertrags für Hamburg aber bis 2020 bei jährlichen 5000 bis 6000 Wohneinheiten (FHH 2011a: 4).

Betrachtet man die starken konjunkturellen Neubauaktivitäten mit dem Drittel geförderten Wohnungsbau, ist davon auszugehen, dass es in den Jahren um 2030 zu einem starken Auslaufen von Bindungsfristen kommt. Zu dieser Zeit werden die Jahrgänge der sogenannten „Babyboomer“ in das Rentenalter eintreten und den Bedarf nach kostengünstigem, altersgerechtem Wohnraum weiter ansteigen lassen.

Räumliche Fehlförderung

Beim Blick auf die geforderten Haushaltsmixe fällt auf, dass diese nicht der aktuellen Nachfrage entsprechen. So werden Zweipersonenhaushalte nicht gefördert, obwohl es verschiedene Wohnformen zu zweit gibt. 29% der Hamburger leben in Zweipersonenhaushalten. Gemessen an der Anzahl der Haushalte sind ein Viertel der Haushalte von zwei Personen bewohnt (Statistik Nord 2013b: 1). Die Förderung von 20% kleinen Wohnungen entspricht nicht der Realität von 54% Einpersonenhaushalten und weiteren 25% Zweipersonenhaushalten. Es gibt derzeit keine begründeten Annahmen, dass dieser Prozentsatz stark sinken könnte. Anzunehmen ist vielmehr, dass kleine Haushalte weiter zunehmen. Mit dieser Förderung kann also weder die aktuelle Nachfrage gesättigt werden, noch die zukünftige. Haushalte mit drei oder mehr Personen machen hingegen mindestens 30% der geförderten Wohnungen aus, aber lediglich 18% (Statistik Nord 2013 JB: 30) der Bevölkerung. Hier ist also ein umgekehrtes Ungleichgewicht zwischen Förderung und Nachfrage zu erkennen.



Testphase 2. Förderweg

Der 2. Förderweg muss sich noch bewähren. In den Jahren 2011 und 2012 wurde die Förderung nur für jeweils 25 Wohnungen in Anspruch genommen (WK –Jahresbericht 2011, 2012). Die geringe Anzahl der geförderten Wohnungen führt zu der Vermutung, dass es sich für Investoren nicht rentiert, mehr als ein Drittel preisgebunden Wohnraum anzubieten.

Auswirkungen der Neubauförderungen auf die Zielgruppen

Bewertet man die Förderungsvorhaben für Neubauten, zeigt sich, dass sie für alle in dieser Arbeit betrachteten Gruppen Auswirkungen haben könnten. Durch die geförderten Neubauten kann sich der Markt etwas entspannen und nach der Filtering Theorie werden Wohnungen frei, die für hier betrachteten Nutzergruppen potentiell interessant sind.



Erna

Im Hinblick auf Ernas Wohnungsfragen würde die Art der geförderten Wohnungen ihren Wünschen entsprechen: stabile Wohnkosten, kleinere Flächen als sie derzeit bewohnt und ein ansprechendes Raumangebot, das möglichst barrierefrei ist, mit Anbindung an Infrastrukturen.

Als problematisch stellt sich das quantitative Angebot heraus. Da das jährliche Neubaukontingent nicht einmal 0,5% des Bestandes ausmacht und von den 30% geförderten Wohnungen wiederum nur 20% Einpersonenhaushalte sein sollen, bleibt das passende Angebot für Erna gering. Beim Neubau von 20.000 Wohnungen würden 1200 Wohnungen bleiben, die in der Größe Ernas Vorstellungen entsprechen und eine Mietpreisbindung vorweisen. Bei diesem Anteil ist außerdem noch nicht gesagt, ob die Wohnungen altengerecht sind. Für Erna kommt außerdem die konkurrierende Nachfrage nach eben diesen kleinen Wohnungen hinzu.

Onur

Onur ist zwar an Neubauten in den für ihn relevanten und zentralen Lagen interessiert, diese werden aber voraussichtlich nicht für ihn finanzierbar sein. Handelt es sich um kleine Grundstücke auf denen weniger als 30 Wohnungen verwirklicht werden, entfällt die 30%-Regel. Eine Chance für Onur ergibt sich aus den Neubaumaßnahmen jedoch: Ziel ist zwar die Nachverdichtung von zentralen Lagen, der Neubau wird sich aber nicht nur auf diese Lagen konzentrieren. Angenommen der neue Wohnungsbestand führt zu Mobilität im Wohnungsmarkt sind Filtering-Effekte zu erwarten. Durch Umzüge in neue Wohnungen, werden alte Wohnungen wieder verfügbar, die für Onur attraktiv sein könnten. Ob diese Wohnungen preiswert sind, kann hier allerdings nicht bewertet werden. Onur könnte sich auch auf andere Wohnungsstandorte einlassen, wenn die Wohnungen entsprechend attraktiv sind. Auswirkungen der Segregation können evtl. mit dem verbreiterten Angebotsspektrum abgedeckt werden. Es ist anzunehmen, dass Neubauvorhaben, die zum Teil gefördert sind, eine gemischte Bewohnerstruktur haben.



Frida

Das erhöhte Neubauvolumen bringt Entspannung für den Markt und erhöhte Auswahlmöglichkeiten. Frida könnte in einen Neubau ziehen, und könnte sich eine Miete auch ohne Förderung leisten – wenn die Flächen nicht zu groß sind. Möglicherweise findet sich auch durch Filtering-Effekte eine Wohnung. Da der finanzielle Spielraum und die Kompromissbereitschaft in Bezug auf die Beschaffenheit der Wohnung gegeben ist, wird Erna davon profitieren, wenn der Markt in Bewegung gerät und (alteingesessene) Personen aus zentralen Lagen wegziehen und das Angebot vergrößert wird.



Maßnahmen zur Bestandssicherung

Neben Anstrengungen zur Neubauentwicklung hat die Stadt Hamburg auch Maßnahmen, die sich mit Bestandsquartieren befassen.

RISE

Das Rahmenprogramm für integrierte Stadtentwicklung beinhaltet folgende Leitziele:

- Die Verbesserung der Lebensbedingungen durch soziale und materielle Stabilisierung des Fördergebiets;
- Die Verbesserung der Entwicklungsperspektiven für die Menschen in den Bereichen Bildung, Beschäftigung, Wirtschaft und Integration;
- Die Stärkung der Mitwirkungsmöglichkeiten und der Eigenaktivität der Bürger/innen.
- Der Abbau bzw. die Beseitigung städtebaulicher Defizite wie Funktions- und Substanzschwäche bei der technischen und sozialen Infrastruktur, den privaten Gebäudenutzungen und im öffentlichen Raum. (FHH 2013d: 1f.)

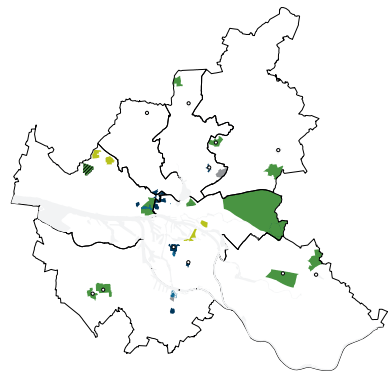
Fördermittel

Um diese Ziele zu erreichen, sind unter RISE Hamburger Stadtteilentwicklungsprogramme und die Bund-Länder-Städtebauförderung zusammengefasst. Damit können die gebietsbezogenen Anstrengungen der Fachbehörden und Bezirksämter gebündelt und die Zusammenarbeit mit privaten Akteuren abgestimmt werden.

Das Programm vergibt Fördermittel für Gesamtmaßnahmen und Projekte. Voraussetzung für die Förderung einer Maßnahme ist jedoch, dass sie Teil einer Gesamtmaßnahme ist. Gesamtmaßnahmen bezeichnen Fördergebiete wie beispielsweise Untersuchungsgebiet, Sanierungsgebiet, Erhaltungsgebiet, Gebiet der sozialen Stadt (vgl. FHH 2013d: 3).

Ablauf der Förderung

Bevor ein Gebiet in die Förderung aufgenommen wird, wird eine Problem- und Potentialanalyse durchgeführt. Anhand dieser werden Handlungsschwerpunkte und Gebietsabgrenzungen und mögliche Starterprojekte definiert. In Folge wird ein integriertes Entwicklungskonzept erarbeitet, welches einen Zeit-Maßnahmen-Kosten-Plan enthält und zentrales Instrument zur Steuerung der Akteure ist. In diesen Konzepten werden gebietsspezifische Ziele, Projektziele und Ziele zu den



- Städtebauliche Sanierung
- Stadtbau West
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Soziale Stadt
- Soziale Stadt Nachsorge
- ▨ Untersuchungsgebiet

RISE Fördergebiete
Räumliche Verteilung der unterschiedlichen Bund-Länder-Programme

einzelnen Handlungsfeldern definiert. Die verschiedenen Förderprogramme werden entsprechend der Konzepte vergeben und verteilen sich punktuell auf das gesamte Stadtgebiet. Innerhalb dieser Programme werden beispielsweise Wohnungen modernisiert oder instandgesetzt, Pflegemaßnahmen im öffentlichen Raum durchgeführt oder soziale und soziokulturelle Infrastrukturen geschaffen werden.

Quartiersbezogene Förderung

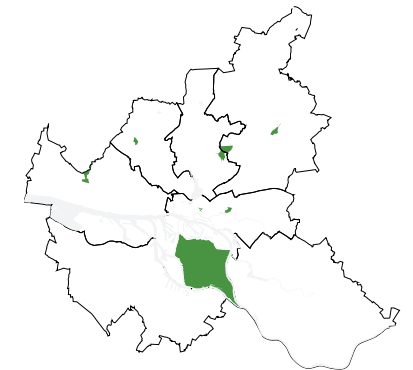
Förderprogramme beziehen sich immer auf räumliche Gebiete und damit auf die lokalen Wohnungsmärkte, denn die "Quartiere tragen zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei, u.a. durch die Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen und die Stabilisierung der Bestände. Neben der städtebaulichen Erneuerung sind die sozialen und lokalwirtschaftlichen Aspekte in der Gebietsentwicklung zu berücksichtigen" (FHH 2012: 2).

Starke Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung haben beispielsweise Sanierungsgebiete oder das Programm soziale Stadt. In Gründerzeitquartieren, die früher oft Substanzschwächen aufwiesen, sind die aktuellen Probleme eher starke Mietsprünge und Gentrifizierung. Durch Auslaufen der Sozialbindungen oder Bewohnerwechsel kommt es vermehrt zu einer Homogenisierung der Bewohnerschaft und zu Konflikten zwischen Bewohnern und Besuchern (Panz 2012).

In Großwohnsiedlungen werden oft Programme durch „soziale Stadt“ gefördert. Häufig gibt es eine Konzentration von einkommensschwachen Bewohnern parallel zu schlecht ausgebauten sozialen und technischen Infrastrukturen. Hier werden quartiersbezogene Maßnahmen zur Linderung der Situation gefördert, wie z.B. Beteiligungs- und Bildungsangebote.

Einfluss auf das Wohnen

Ziele im Bezug auf das Wohnen ist die Schaffung tragfähiger Sozialstrukturen in den jeweiligen Quartieren. Darunter wird eine stärkere Mischung von Haushaltstypen und Wohnformen verstanden. So werden sozialer Wohnungsbau und bestandsergänzende Neubauten gefördert, unattraktive Wohnungsbestände modernisiert. Auch werden Kooperationsprojekte mit der Wohnungswirtschaft angestoßen oder Brachen aktiviert (Panz 2012). Um diese Ziele umzusetzen, werden Maßnahmen wie Neu-



- Entwicklungsgebiet
- Nachsorgegebiet

RISE Fördergebiete
Räumliche Verteilung der landesfinanzierten Förderprogramme

bauförderung, Modernisierungsförderung oder die Förderung von Baugemeinschaften durchgeführt. Weitere Instrumente zur Beeinflussung des Quartiers sind beispielsweise die Umwandlungsverordnung, die soziale Erhaltungsverordnung oder auch die Ausübung des Vorkaufsrechts. Diese Instrumente beziehen sich auf den Bestand in ausgewiesenen Gebieten der sozialen Erhaltungsverordnung wie beispielsweise St. Pauli oder St. Georg. Bauliche Veränderungen dürfen hier nicht ohne Genehmigung der Bezirke durchgeführt werden. Der Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen wird in der Regel nicht zugestimmt (FHH: 2014a). Bau oder Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert steigern und zu Mieterhöhungen führen können, müssen beantragt werden. Das Selbe gilt für eine Änderung der Nutzungsart oder für Abrisse (FHH: 2014b).

Fazit

Da die einzelnen Maßnahmen in verschiedenen Gebieten wirksam sind und unterschiedliche Ziele und Reichweiten aufweisen, sind diese nicht generalisiert zu bewerten. Der Erfolg variiert je nach Zielstellung, Umsetzung und Akteuren. Das Definieren von Sonderzonen als Prinzip zur be- oder entschleunigten Entwicklung sind ein wichtiges Steuerungsinstrument der Stadt.

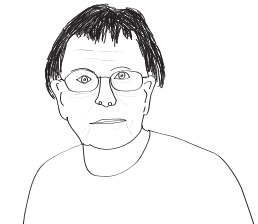
Auswirkungen der Sicherungsmaßnahmen auf die Zielgruppen

Die Auswirkungen auf die Zielgruppen können ebenso wenig pauschal abgeleitet werden. Die möglichen Maßnahmen und Instrumente sind dafür zu allgemeingültig. Um die konkrete Wirkung zu festzustellen, müssten konkrete Quartiere und Maßnahmen analysiert werden. Ohne Raumbezug sind nur stark verallgemeinerte Aussagen möglich.

Die Maßnahmen haben bei der Wohnungssuche der Zielpersonen geringe Auswirkungen. Dennoch ist ihre Wirkung nicht zu unterschätzen, da sie die Kräfte des freien Marktes eindämmen und somit bestandssichernd wirken.

Erna

Für Erna haben das Programm keinerlei Auswirkungen, es sei denn, es handelt sich um die Förderung von altengerechten Sanierungsmaßnahmen.



Onur

Wenn Onur momentan in einem Sanierungsgebiet lebt, ist sein jetziger Wohnort durch RISE vor Gewinninteressen von Immobilienentwicklern gesichert. Da er aber auf der Suche nach einer neuen Wohnung ist, haben eventuelle Maßnahmen keinen Einfluss. Zentrale Gebiete sind momentan beliebt, woran Programme von RISE nicht viel ändern.



Frida

Für Frida wird sich das Wohnungsangebot in der gewünschten Lage zwar nicht erweitern, aber wenn sie Glück hat findet sich noch eine Wohnung mit moderaten Preisen. Falls sie das Glück hat, in eine zentrale Lage zu ziehen, wird zumindest die gemischte Bewohnerstruktur vorhanden sein, die sie sich wünscht.





Projekte

Die eben betrachteten ordnungspolitischen Maßnahmen geben noch keine hinreichenden Antworten auf die aktuellen Wohnungsfragen. Daher richtet sich der Blick nun auf realisierte Projekte, die ihrerseits innovative Lösungsmöglichkeiten liefern. Die ausgewählten Projekte zeigen auf, wie kostengünstiger Wohnraum auf intelligente Weise geschaffen werden kann. Diese Wohnbauten werden bezüglich der angewandten Strategien zur Kostenreduktion bei gleichzeitiger Schaffung von Wohnraum bewertet. Die ausgewählten Bauten weisen dabei eine weite Bandbreite auf: Diese reicht von Neubau über Bestandstransformation zu Add-On; es finden sich Beispiele von 1 bis 150 Wohneinheiten; die Herstellung der Bauwerke variiert von Selbstbau bis zu vorfabrizierten Elementen. So wird ein Facettenreichtum an Projekten vorgestellt, die sich untereinander nur bedingt vergleichen lassen, aber unterschiedlichste Lösungsansätze aufzeigen.

Fokussiert wird der Blick auf Taktiken und einzelne Elemente, die Antworten auf aufgeworfene Wohnungsfragen geben. Es werden zukunftsfähige Lösungsansätze herausdestilliert und mit den drei Zielgruppen und ihren Wohnungsfragen abgeglichen. So kann untersucht werden, welche Ansätze welcher Projekte für welche Zielgruppe anwendbar sind.

Die Vorstellung der Projekte erfolgt anhand von Steckbriefen, in denen die Projektziele und Eigenschaften dargestellt werden. Anfallende Kosteneinsparungen und Kostensteigerungen werden einander gegenübergestellt. Werden z.B. Baukosten eingespart, können an anderer Stelle nicht-monetäre Kosten aufgetreten. Da die Projekte teils unter speziellen Bedingungen entstanden sind, werden diese ebenfalls aufgezeigt.

Alte Schule Karlshorst (ASK)

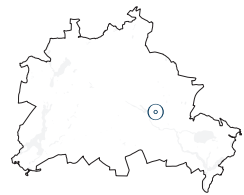
Die Selbsthilfe-Mehrgenerationen Gebäudetransformation

Inhaltliche Ziele und Konzept

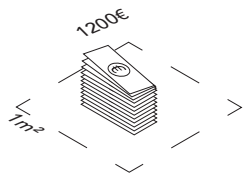
Ziel des Projektes ist die Wahrung von kostengünstigem Wohnraum bei gegenseitiger Unterstützung verschiedener Generationen. In dem Gebäude, einer ehemaligen Schule, wird ein modellhaftes Mehrgenerationenkonzept verwirklicht, das integratives und gemeinschaftsorientiertes Wohnen anbietet. Dafür wurde die ehemalige Schule durch Eigenarbeit saniert und in Wohnraum umgewandelt. Ein Drittel der Wohnungen sind für ältere, pflegebedürftige oder behinderte Menschen vorbehalten. Alle Bewohner benötigen einen Wohnberechtigungsschein. Das Gebäude (bis auf den ausgebauten Dachstuhl) und das Grundstück sind barrierefrei.

Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine Wohngemeinschaft für zehn Kinder und Jugendliche aus schwierigen sozialen Verhältnissen beherbergt. Hausintern gibt es sowohl private Wohn- als auch öffentliche Gemeinschaftsräume. Auf regelmäßige Hausversammlungen treffen die Bewohner gemeinsam Entscheidungen und diskutieren Probleme. Wird eine Wohnung frei, entscheidet die Hausgemeinschaft gemeinsam über den nachfolgenden Mieter.

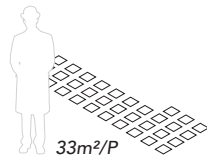
Projektdaten



Ort
▶ Berlin, Karlshorst



Bankkosten
▶ 3,3Mio
▶ 1200€/m²



Wohnflächen
▶ 2000m² Wohnfläche
▶ 500m² Gewerbe
▶ 21 Wohneinheiten
▶ 33m²/Person

Special Features
▶ Mehrgenerationen-Wohnen
▶ Mieter mit geringem Einkommen
▶ Mieter mit Behinderungen
▶ Wohngruppe mit Kindern
▶ Gemeinschaftshaus im Garten

Rechtsform
▶ Genossenschaft (Selbstbau e.G.)

Grundstück
▶ 2000m²
▶ Erbpacht der Stiftung Trias

Konstruktion
▶ denkmalgeschützter Massivbau umgewandelt zu Niedrigenergiehaus

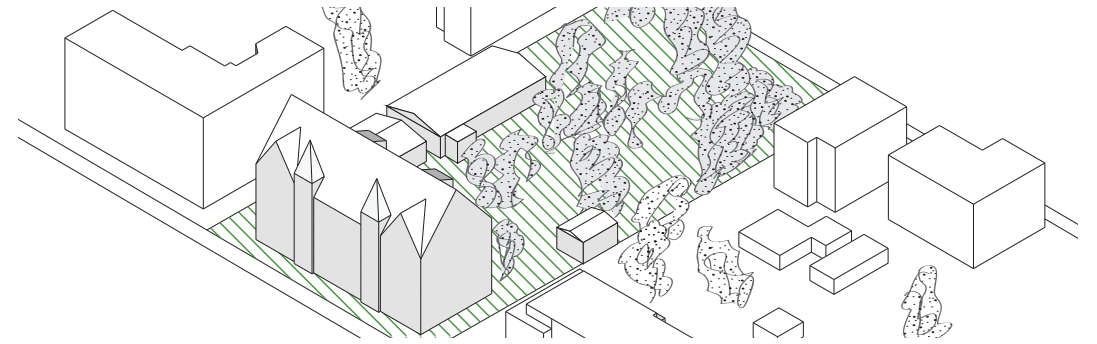
Einsparungen und Kosten

Savings

- ▶ Umnutzung von Bestandsgebäude
- ▶ Sanierungsarbeiten wurden teils in Eigenleistung vollbracht
- ▶ Durch integrativen Ansatz konnten verschiedene Förderungen von der Stiftung Trias, Ikea-Stiftung, Stadt Berlin akquiriert werden
- ▶ Gegenseitige Unterstützung
- ▶ Grundstück über Erbpachtvertrag

Expenses

- ▶ Erhöhter Kostenaufwand durch Denkmalschutzstatus des Gebäudes
- ▶ „Wir tragen uns und wir ertragen uns“ (Bewohner)
- ▶ Aufwand den Bedürfnissen verschiedener Generationen gerecht zu werden



Die Alte Schule mit im Garten befindlichen Gemeinschaftshaus und einer Turnhalle



Straßenansicht der Alten Schule Karlshorst

Alte Schule Karlshorst (ASK)

Die Selbsthilfe-Mehrgenerationen Gebäudetransformation

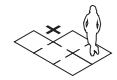
Auswertung

Durch den sozialen und integrativen Ansatz konnten viele Zuwendungen gesammelt werden. Der Grundstückskauf wurde durch die Stiftung Trias getragen, die Fläche für 99 Jahre an die Selbstbaugenossenschaft e.G. verpachtet. Dazu konnten 1 Million Euro an Zuwendung von der Stadt Berlin, unter den Bedingungen einer denkmalschutzkonformen Sanierung, erwirkt werden. Derartige finanzielle Unterstützung ermöglicht ein Projekt wie dieses erst. Diesen Ansatz unverändert in großem Maßstab für die Beantwortung der aufgezeigten Wohnungsfragen einzusetzen, ist kaum denkbar, da zunächst ein stabile, größere Personengruppe und Träger für die Immobilie benötigt werden. Besonders wichtig ist hier die feste Personengruppe, die sich langfristig für das Wohnprojekt einsetzt.

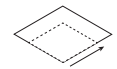
Wirkung auf Wohnungsfragen



Druck auf zentrale Lagen: Neuer, attraktiver Wohnraum wie dieser kann als Alternative für zentrale Lagen gelten. Durch die Umnutzung eines Leerstandes wird das Quartier nachverdichtet.



Raumnachfrage: Die Räume wurden eigenständig entsprechend der Bewohnerbedürfnisse gebaut.



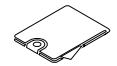
Wohnflächenverbrauch: Durch die Förderbedingungen kommt es zu einem geringen Flächenverbrauch, diese werden durch kollektiv nutzbare Räume ergänzt.



Nachfragegruppen: Das Projekt bedient verschiedenste Nachfrager und auf dem Wohnungsmarkt benachteiligte Personen.



Segregation: Es werden neue Personengruppen in das Quartier integriert.



Wohnkosten: Das Mietpreisniveau ist durch die Genossenschaftsstruktur gesichert.

Erna



- ⊕ **Wohnkosten:** Die Mieten sind durch das Genossenschaftsmodell stabil.
- ⊕ **Flächenverbrauch:** Wohnflächen eher gering, da an Wohnberechtigungsschein gekoppelt, gemeinsame und daher arbeitsunintensive Nutzung von Gemeinschaftsräumen.
- ⊕ **Raumnachfrage:** barrierefrei und altengerecht, zu Privatflächen gibt es ergänzende Gemeinschaftsflächen
- ⊕ **Nachfragegruppe:** Durch das Mehrgenerationenwohnen werden verschiedene Nachfragegruppen versorgt, so auch die Gruppe, in der sich Erna befindet.
 - ➔ Für Erna stellt dieses Projekt von den materiellen Rahmenbedingungen eine optimale Wohnbedingungen dar. Allerdings müsste sie auf emotionaler Ebene ihren zurückgezogenen Lebensstil dem gemeinschaftlichen Leben in der Hausgemeinschaft öffnen.

Onur



- ⊖ **Zentrale Lage:** Die Lage entspricht nicht der gewünschten Zentralität.
- ⊖ **Raumnachfrage:** Die Wohnungsgröße ist ausreichend, Onur bevorzugt aber moderne Wohnungen.
- ⊕ **Segregation:** In dem integrativen Projekt ist eine junge migrantische Person willkommen.
 - ➔ Das Wohnprojekt erfüllt nicht alle Wünsche Onurs. Die Wohnraumsituation ist sehr speziell und die Lage nicht nahe genug an seinem Heimatviertel.

Frida



- ⊖ **Zentrale Lage:** Das umgebende Quartier ist nicht zentral und szenig genug.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Die räumliche Nachfrage werde durch kompakten Wohnungsgrößen und zusätzlich Gemeinschafts- und Freiflächen erfüllt.
- ⊕ **Segregation:** Das Projekt belebt das Quartier.
 - ➔ Abgesehen von der Lage ist die räumliche Ausstattung des Projektes sehr ansprechend, nur ist Frida das Konzept etwas zu unflexibel bezüglich der Auszugsmöglichkeiten.

Case Study #1 (CS)

Die zeitgemäße Platte

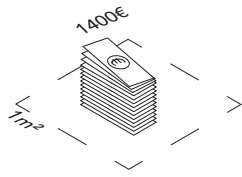
Inhaltliche Ziele und Konzept

Eine Neuinterpretation des Fertighauses ist Zielstellung bei Case Study #1. Mit einem größtmöglichen Anteil an vorgefertigten Gebäudeteilen soll bei diesem Projekt Zeit und Kosten gespart werden. Auf Grundlage eines 45qm großen Moduls soll es im Baukastenprinzip möglich sein, verschiedenste Wohnungsgrundrisse zu konzipieren. Typologische Basis ist das Stadthaus, welches durch die modulare Bauweise in die Höhe und Breite weitergebaut werden kann und so andere Typologien bildet. Trotz hoher Serialität soll eine Grundrissvielfalt möglich sein, die verschiedenen Ansprüchen gerecht wird.

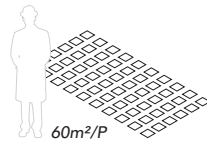
Projektdaten



Ort
▶ Hamburg, Wilhelmsburg



Baukosten
▶ 1,85Mio
▶ 1400€/m²



Wohnflächen
▶ 1200m² Wohnfläche
▶ 9 Wohneinheiten
▶ 60m²/Person

Special Features
▶ durch modulares System variabel in Form, Material, Größe und Standort
▶ Loftartige Räume

Rechtsform
▶ individuelles Eigentum

Grundstück
▶ 800qm
▶ Konzeptvergabe

Konstruktion
▶ modulares, vorgefertigtes System
▶ KfW-Effizienzhaus 55

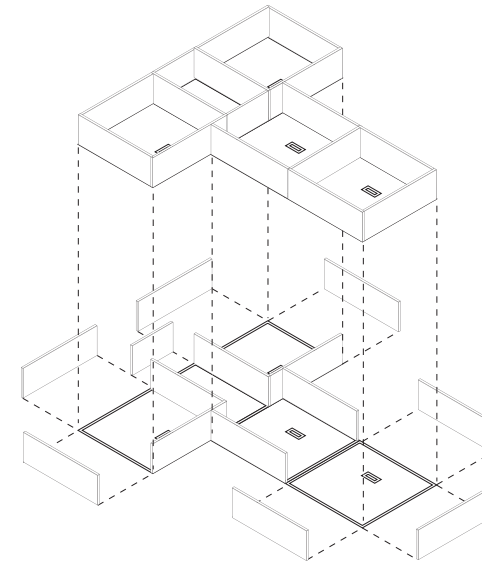
Einsparungen und Kosten

Savings

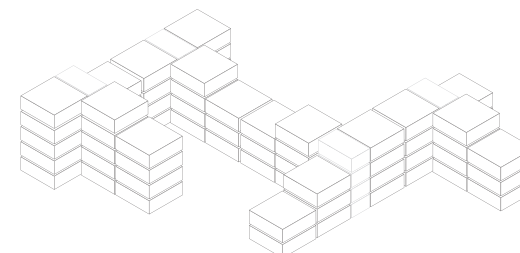
- ▶ Verkürzte Planungszeit durch Wiederholungsrate von Elementen
- ▶ Hoher Grad an standardisierter Vorfabrikation
- ▶ Keine Innentragwände
- ▶ Eingesetzte Nasszelle
- ▶ Verkürzte Bauzeit

Expenses

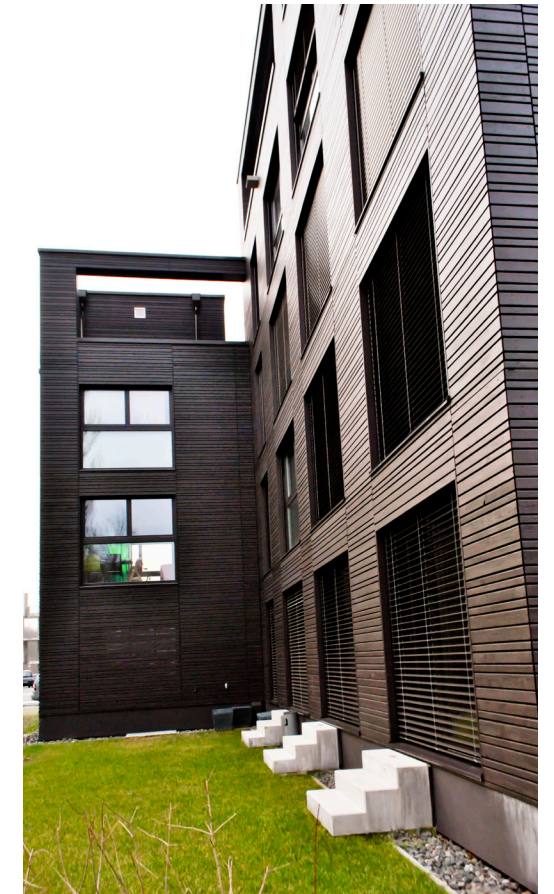
- ▶ Höhere Wiederholungsrate auf Kosten der Individualität
- ▶ Hoher Flächenverbrauch, da ein Modul einem Raum von 45qm entspricht und aufgrund der Nasszelle uneffektiv aufteilbar ist
- ▶ Module schwer in städtischen Kontext integrierbar
- ▶ Durch Modulgrößen sind Fördermöglichkeiten unwahrscheinlich.



Raummodule bestehend aus Fertigbauteilen



Kombinationsmöglichkeiten mehrerer Gebäude



Gebauter Prototyp von Case Study #1

Case Study #1 (CS)

Die zeitgemäße Platte

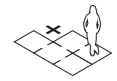
Auswertung

Multipliziert man mehrere der Gebäude, könnten zwar blockähnliche Strukturen geschaffen werden, dies kann aber zu gestalterischer Monotonie führen. Das Projekt soll auch als Stadtbaustein und zum Schließen von Lücken einsetzbar sein, doch gerade der Lückenschluss erscheint schwierig: Werden andere Wand- oder Deckenmaße genutzt, würde die Serialität und damit auch die Einfachheit der Konstruktion verloren gehen. Dies würde einen erhöhten Planungs- und Kostenaufwand mit sich bringen. Um in kurzer Zeit preiswerten und qualitativ hochwertigen Wohnraum zu schaffen, scheint dieses Projekt optimal geeignet. Bezüglich der Organisations- oder Eigentümerstruktur ist das Gebäude auch für Genossenschaften oder als Mietwohnungsbau denkbar.

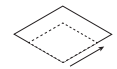
Wirkung auf Wohnungsfragen



Druck auf zentrale Lagen: bietet hochqualitativen Wohnraum in alternativen Lagen.



Raumnachfrage: Die Räume können eigenständig weiter unterteilt werden, und weisen Flexibilität in der Kombinatorik auf. Eine einzelne Einheit scheint aufgrund der Versorgungsschächte schwer als Wohnung nutzbar.



Wohnflächenverbrauch: Hoher Flächenverbrauch. Mit mehr als einer Person braucht man zwei und mehr Module, die entsprechend große Flächenverbräuche haben. Weitere Unterteilungen wären sinnvoll.



Nachfragegruppen: Im Beispielgebäude besteht die Nachfragegruppe v.a. aus Personen aus der Mittelschicht. Als Mietwohnungsbau wäre der Bau offen für eher junge Nachfrager.



Segregation: Durch das gute Preis-Leistungs-Verhältnis ist das Projekt in verschiedenen Quartieren denkbar.



Wohnkosten: Handelt es sich um eine Eigentumswohnung, ist diese wahrscheinlich relativ preiswert. Förderbedingungen sind durch den Flächenverbrauch schwer realisierbar. Hohe Energieeffizienz sorgt für Einsparungen.

Erna



- ⊖ **Wohnkosten:** Die Bildung von Eigentum ist für Erna keine Option. Zur Miete wäre eine Einheit denkbar.
- ⊖ **Flächenverbrauch:** Ein Modul würde als Wohnfläche ausreichen, zwei würden die benötigte Größe schon übersteigen.
- ⊖ **Raumnachfrage:** Der Loftcharakter passt nicht zu dem funktionalen, gemütlichen Wohnkonzept und den traditionellen Grundrissen, die Erna bevorzugt.
- ⊖ **Nachfragegruppe:** Durch die räumliche Ausformung zielt das Projekt auf eine andere Nachfragegruppe.
 - ➔ Auch wenn eine Wohnung im Case Study #1 eine relativ geringe Miete haben könnte, entspricht der Stadthaustyp mit Loftcharakter nicht Ernas Wohnvorstellungen.

Onur



- ⊖ **Zentrale Lage:** Liegt nicht in der Wunschlage, aber der Ort bietet eine ausreichende Anbindung. Die Lage muss durch andere Qualitäten kompensiert werden.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Sofern zwei Module finanzierbar sind, würden diese Onurs geräumiger, repräsentativer, moderner Wohnvorstellung voll entsprechen. Ein Modul würde den praktischen Ansprüchen gerecht werden.
- ⊖ **Segregation:** Wohnqualitäten werden in ehemals vernachlässigtes Quartier gebracht.
 - ➔ Bei entsprechendem Preis könnte CS1 die Raum- und Wohnanforderungen von Onur erfüllen. Die Qualitäten und Größe der Wohnung kompensieren, dass seine Lagepräferenzen nicht erfüllt werden.

Frida



- ⊖ **Zentrale Lage:** Die Lage ist nicht zentralstädtisch genug für Frida.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Ein Modul würde für ihre momentane Lebenssituation ausreichen.
- ⊕ **Segregation:** Das Projekt liegt nahe interessanter, kulturell durchmischter Viertel. Die direkte Umgebung ist jedoch nicht lebendig genug.
 - ➔ Könnte man eines der Module in der Innenstadt anmieten, wäre diese Lösung ein optimales Wohnraumangebot für Frida.

Grundbau und Siedler (GS)

Die Muskelhypothek

Inhaltliche Ziele und Konzept

Durch einen möglichst großen Teil an Eigenbauleistungen sollen Baukosten gespart und dabei eine individuell zugeschnittene Verwirklichung ermöglicht werden. Der Grundbau besteht lediglich aus einer tragenden Stützen-Decken-Konstruktion, technischen Installationen und einem Treppenhaus. Die Deckenplatten sind von einem Geländer umgeben, das als Gerüst dient und später zu einem Balkon umgenutzt werden kann.

Die Gestaltung des Grundrisses und die weiteren Innenausbauten zu Wohneinheiten sollen durch die Siedler selbst ausgeführt werden. Theoretisch sind verschieden intensive Eigenleistungen möglich, die vom Innenausbau bis zur Errichtung der kompletten Einheit reichen.

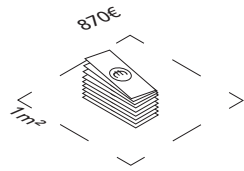
Um den Ausbau durchzuführen, stehen den Bewohnern ein Siedler-Handbuch und baubegleitende Betreuung zu Verfügung.

Projektdaten



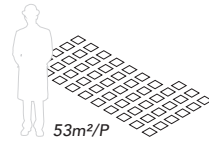
Ort

- ▶ Hamburg, Wilhelmsburg



Baukosten

- ▶ 1,36Mio
- ▶ 870€/m²



Wohnflächen

- ▶ 1336m² Wohnfläche
- ▶ 335m² Werstatt
- ▶ 12 Wohneinheiten
- ▶ 53m²/Person

Special Features

- ▶ Erwerb von 30 bis 150qm große Einheiten die selbständig bebaut werden
- ▶ Siedlerhandbuch
- ▶ Werkstätten
- ▶ umlaufender Balkonstreifen ersetzt Gerüst

Rechtsform

- ▶ individuelles Eigentum

Grundstück

- ▶ 965qm
- ▶ Konzeptvergabe

Konstruktion

- ▶ tragende Decken, Porenbetonsteine

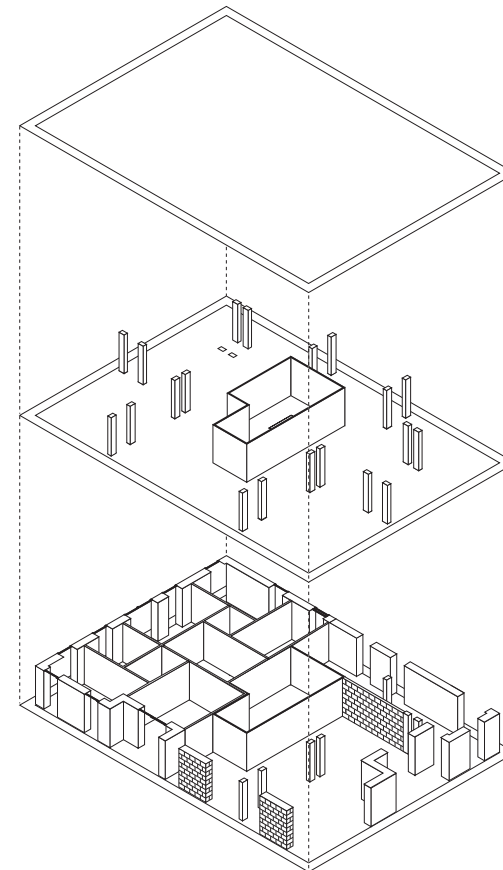
Einsparungen und Kosten

Savings

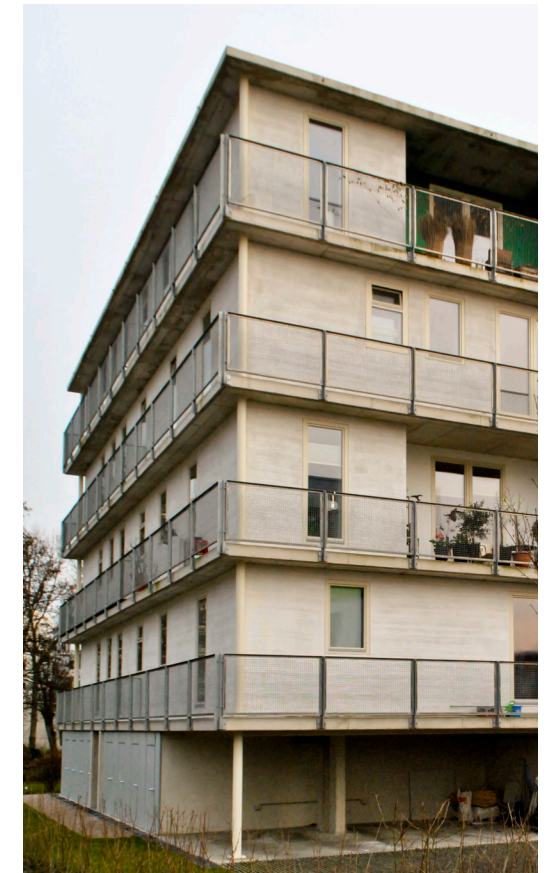
- ▶ 20% Kostenersparnis durch Eigenleistung der Siedler kalkuliert
- ▶ Rabattierte Materialien im Baumarkt erhältlich

Expenses

- ▶ Für bestimmte Ausbauten, wie etwa Haustechnik, werden in der Regel Handwerker benötigt
- ▶ Decken und Böden müssen gedämmt werden
- ▶ Hohe Energiestandards zwingen zur Nutzung von teuren Dämmbetonsteinen
- ▶ Betreuungsintensiv



Die Bodenplatten weisen ein Stützenraster auf, welches von den Bewohnern ausgestaltet wird



Unter Einsatz der Muskelhypothek gebauter Prototyp

Grundbau und Siedler (GS)

Die Muskelhypothek

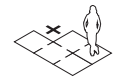
Auswertung

Bei dem gebauten Prototyp wurde die Variante des kompletten Selbstbaus nicht angenommen. Die Bewohner ließen die Außenwände durch Handwerksfirmen durchführen. Der Selbstbau beschränkte sich in vielen Fällen auf den Ausbau der Oberflächen und die Setzung der Innenwände. Die Unterstützung der Siedler beim Ausbau durch professionelle Handwerker scheint unabdingbar zu sein, zumindest bei handwerklich durchschnittlich versierten Personengruppen. Der individualisierte Ausbau erfordert ein Eigentümermodell. Soll das Modell auch Eigentum für Geringverdiener ermöglichen, ist davon auszugehen, dass der Ausbauanteil ansteigt. Problematisch erscheinen die strengen Emmissionsrichtlinien. So ist die Lage an größeren Straßen mit einem Mehraufwand an Lärmschutz verbunden. Auch die komplette Dämmung der einzelnen Wohneinheiten erschwert den Selbstbau.

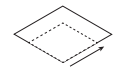
Wirkung auf Wohnungsfragen



Druck auf zentrale Lagen: Das Projekt bietet Wohnraum in anderen alternativen Lagen.



Raumnachfrage: Die Räume können individuell geformt und umgewandelt werden. Dafür schmälert die personalisierte Form die Möglichkeit einer Weitervermietung.



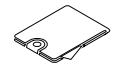
Wohnflächenverbrauch: Je nach Ausführung tritt ein entsprechender Flächenverbrauch auf. Ein sehr sparsamer Verbrauch wird erreicht, wenn das Minimalmodul von 30qm verwendet wird.



Nachfragegruppen: Das Projekt spricht eher häusliche, funktionale und pragmatische Personengruppen eines jüngeren Alters an. Der Selbstbau könnte auch beim Renteneinstiegsalter ein interessantes Konzept sein.



Segregation: Es sind verschieden finanziell ausgestattete Bewohner an unterschiedlichen Orten denkbar. Die Grundeinheit ist relativ Einkommensneutral, die Ausgestaltung kann in variierenden Preisklassen und Qualitätsstufen ausgeführt werden.



Wohnkosten: Durch den Einsatz der Muskelhypothek können Kosten gespart werden. Kostentreiber sind zu erfüllende Richtlinien. Die Wohnungsgröße wird dem verfügbaren Einkommen entsprechen.

Erna



- **Wohnkosten:** Die Bildung von Eigentum ist für Erna nicht denkbar, eine Mietwohnung wäre aber eine Option.
- ⊕ **Flächenverbrauch:** Da die Wohnfläche individuell anpassbar sind, könnte Erna eine eher kleinere, funktionale Einheit beziehen.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Die entsprechenden altersgerechten Anforderungen könnten ausgeführt werden. Der Selbstbau ist aber zu aufwendig für Erna.
- **Nachfragegruppe:** Durch ihr Alter und ihre körperliche Konstitution entspricht Erna nicht der Nachfragegruppe der Selbstbauer.
➔ Durch den Selbstbauansatz kann auf individuelle Bedürfnisse der Bewohner eingegangen werden. Für Selbstbau ist Erna aber nicht mehr in der Lage.

Onur



- **Zentrale Lage:** Ist zwar nicht in der Wunschlage, aber als Wohnort wegen guter Anbindung dennoch denkbar.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Durch den Eigenbau könnten die Wunschwohnung gestaltet werden.
- **Segregation:** Wenn bei einer erneuten Realisierung durch eine verbesserte räumliche und kommunikative Positionierung Geringverdiener als Bewohner gewonnen werden können, könnten Segregationstendenzen abgefedert werden.
➔ Hier könnte Onur seine Wohnvorstellungen auf idealer Weise verwirklichen. Zu seinem häuslichen Wohnkonzept und dem Drang nach Selbstverwirklichung passt eine eigens gestaltete Wohnung. Wäre diese über die Jahre erweiterbar, könnte Onur je nach Einkommens- und Familiensituation noch anbauen.

Frida



- **Zentrale Lage:** Die Lage ist nicht zentralstädtisch genug für Frida.
- **Raumnachfrage:** Gäbe es eine kleine Wohnung, wäre diese passend. Der Selbstbaugedanke ist nicht mit ihrem derzeitigen, ungebunden Lebensabschnitt jedoch nicht denkbar, da ein baldiger Umzug nicht ausgeschlossen ist.
- **Segregation:** Das Projekt liegt nahe interessanter Viertel. Die direkte Umgebung bietet aber nicht genug szenige Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.
➔ Die spezielle Idee des Selbstbaus spricht Frida aufgrund von Lage und Lebensumstand nicht an.

Hegemonietempel (HT)

Das preiswerte Add-On

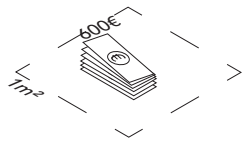
Inhaltliche Ziele und Konzept

Um ein günstiges Penthouse zu schaffen, wurden nutzbare Flächen gesucht, die bereits erschlossen sind. Da diese Flächen in städtischen, verdichteten Räumen schwer zu finden sind, wurde als Lösung ein Dachaufbau gewählt, mit kostengünstigen Second-Hand-Materialien ergänzt und einem suffizienten Raumkonzept kombiniert: Auf ein bereits bestehendes Gebäude wurde ein im Handel erhältliches Gewächshaus gesetzt und in diesem wiederum nur wenige beheizbare Räume realisiert. Gebäudehülle und Kern weisen saisonal unterschiedlich nutzbare Räume auf. Die Größe der offen gestalteten, nutzbaren Fläche variiert entsprechend dem Klima und den Jahreszeiten.

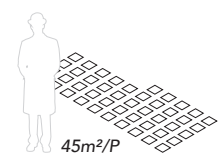
Projekt Daten



Ort
▶ Berlin, Wedding



Baukosten
▶ 80.000€
▶ 600€/m²



Wohnflächen
▶ 90m² Grundfläche
▶ 134m² Nutzfläche
▶ 45m² beheizbare Fl.
▶ 1 Wohneinheit
▶ 45m²/Person

Special Features
▶ Kopiertes Konzept von Lacaton & Vassal
▶ vintage Gegenstände wie Alu-Fenster, Badezimmer, Sauna von Ebay
▶ an Heizung des unteren Gebäudes angeschlossen

Rechtsform
▶ Miete / Eigentum

Grundstück
▶ Dachfläche von 134m² wird für 2.700€ jährlich gemietet
▶ Vertragslaufzeit 30 Jahre

Konstruktion
▶ Polycarbonathülle um zwei Räume aus Leichtbeton als Dachaufsatz

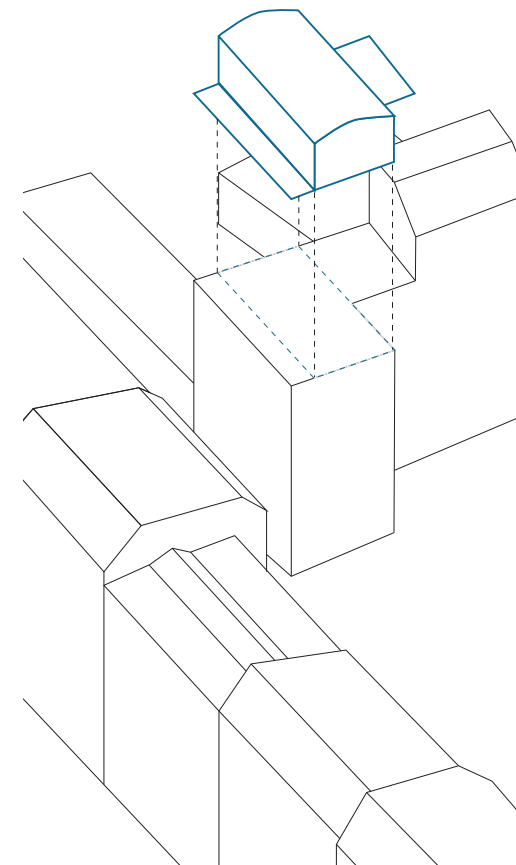
Einsparungen und Kosten

Savings

- ▶ Geringe Erschließungskosten
- ▶ Standardisiertes Gewächshaus aus Polykarbonat und Folienkissen als Hülle
- ▶ Second-Hand-Bauteile
- ▶ Lediglich zwei beheizte Räume
- ▶ Dachmiete für 30 Jahre (statt Kauf eines Grundstücks)

Expenses

- ▶ 14 Monate Verhandlungen mit Behörden
- ▶ Im Winter ist ein Großteil der Fläche nicht nutzbar
- ▶ Geräuschbelastung bei Regen
- ▶ Folienkissen des Daches müssen regelmäßig gewechselt werden



Die Wohneinheit wird auf einem Bestandsgebäude aufgesetzt



Foto des realisierten Hegemonietempels

Hegemonietempel (HT)

Das preiswerte Add-On

Auswertung

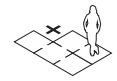
Der Hegemonietempel ist ein Einfamilienhaus, doch die Übertragung der angewandten Strategien zur Kostenreduktion ist auch für Projekte mit mehreren Wohnparteien vorstellbar. Die Schaffung von preiswerten Wohnraum ist hier von verschiedenen Faktoren abhängig. Durch die Nutzung einer Dachfläche kommt es zur Nachverdichtung des Quartiers, ohne weitere Versiegelung oder den Ankauf von Boden. Die Aufstockung des Bestandes mit einem leichten Gebäude bringt zudem geringe Erschließungskosten mit sich.

Zusätzlich wurden preisgünstige Materialien genutzt und die Fläche in verschiedene nutzbare Zonen unterteilt. Die Komfortansprüche werden insoweit reduziert, als dass nur zwei Räume ganzjährig genutzt werden können.

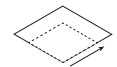
Wirkung auf Wohnungsfragen



Druck auf zentrale Lagen: Durch die Nachverdichtung kann die Bewohnerdichte erhöht werden. Das Leichtbaukonzept könnte an verschiedensten Orten, auch temporär, eingesetzt werden. In Hamburg kämen Flachbauten in Frage.



Raumnachfrage: Durch die teils saisonale Nutzung sind die Räume eher unkonventionell. Der flächige Zugewinn zum kleinen, durchgängig bewohnbaren Kern stellt einen Mehrwert dar. Für Einzelpersonenhaushalte ist das Objekt zu groß.



Wohnflächenverbrauch: Die Gesamtfläche im Beispielprojekt ist erheblich. Die Grundfläche beträgt 90qm, die Nutzfläche 135qm und weist noch Potential für Einsparungen auf.



Nachfragegruppen: Da das Wohnkonzept eher unkonventionell ist, ist es für eine kleinere Nachfragegruppe flexibler Jüngerer geeignet.



Segregation: Da das Konzept in unterschiedlichen Lagen angewandt werden kann, findet keine Verschärfung der Situation statt. Das billige Leichtbau-Add-On könnte in andere Quartiere transferiert und von andern Personengruppen bewohnt werden.



Wohnkosten: Die einmaligen Erstellungskosten sind gering, die Dachmiete ebenso. Würde man dieses Konzept des Hegemonietempels zur Miete anbieten, könnte sehr preiswerter Wohnraum geschaffen werden.

Erna



- ⊖ **Wohnkosten:** Die Errichtungskosten wären für Erna nicht finanzierbar, die auf 30 Jahre festgelegte Miete würden ihr Sicherheit bieten.
- ⊖ **Flächenverbrauch:** Der Flächenverbrauch ist für Ernas Ansprüche zu hoch.
- ⊖ **Raumnachfrage:** Die räumliche Konfiguration ist durch unterschiedliche Höhen und Klimazonen nicht altengerecht.
- ⊖ **Nachfragegruppe:** Für die funktionale, ruhige Nachfragegruppe, in der sich Erna befindet, ist das Projekt zu experimentell. Es gibt zu viele Einschränkungen in der Flächennutzung.
 - ➔ Diese Wohnform ist von der Beschaffenheit für Erna ungeeignet und widerspricht ihren ruhigen, gemütlichen Wohnvorstellungen.

Onur



- ⊕ **Zentrale Lage:** Die Lage entspricht seinen Vorstellung vom Wohnen im Stadtzentrum.
- ⊖ **Raumnachfrage:** Für Onur als einzigen Mieter ist die Gesamtfläche etwas zu groß, aber trotzdem als Wohnraum denkbar.
- ⊕ **Segregation:** Das Projekt steht in einem durchmischten Quartier und ist theoretisch auf andere Quartiere und Personengruppen adaptierbar.
 - ➔ Der Hegemonietempel entspricht Onurs offenen und geräumigen Wohnvorstellungen. Für eine geringe Miete würde er auch die großen Flächen bewohnen.

Frida



- ⊕ **Zentrale Lage:** Frida gefällt das lebendige, zentrale Quartier.
- ⊖ **Raumnachfrage:** Die Gesamtgröße übertrifft den Bedarf von Frida. Die Kernräume wären ausreichend.
- ⊕ **Segregation:** Der Wohnraum wird in einem gemischten Quartier geschaffen
 - ➔ Mit einem Partner wäre das Wohnen in dem Bau denkbar, für Frida ist die Gesamtfläche zu groß. Da Projekt entspricht aber Fridas Wunsch nach einer offenen Wohnung.

Inter-Pares (IP)

Die Wohnberechtigungsschein-Baugemeinschaft

Inhaltliche Ziele und Konzept

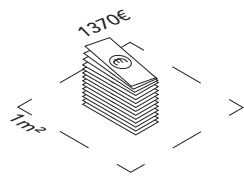
Ziel der Bewohner von Inter-Pares war es, gemeinschaftlichen und sozial gerechten Wohnraum zu schaffen. In Form einer Wohngruppe mit geringen finanziellen Mitteln haben sie einen selbstverwalteten Wohnraum geschaffen. Nach langer Planung und wechselnden Gruppenmitgliedern konnte ein klassischer Geschosswohnbau verwirklicht werden. Als Gemeinschaftsflächen wurden eine Dachterrasse und ein Garten angelegt. Die Gruppe war zunächst als Verein organisiert, um gemeinsame Interessen, wie die Suche nach einem passenden Grundstück, besser kommunizieren zu können. Später wurde die Inter-Pares-Hausverwaltungs-GmbH gegründet, um Teil des Miethäusersyndikats zu werden. Die hauseigene GmbH und das Miethäusersyndikat haben zusammen das Stammkapital von 50.000 Euro aufgebracht. Mit aufgenommenen Krediten konnte der Grundstückskauf und der Neubau finanziert werden.

Gebaut wurde auf dem ehemaligen Grundstück der Hamburger taz-Redaktion, hinter dem der Wagenplatz Hospi verortet ist. Den Abbruch der taz-Redaktion übernahmen die Bewohner teils in Eigenarbeit.

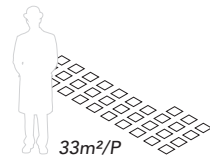
Projektdaten



Ort
▶ Hamburg, Altona



Bankkosten
▶ 1,4 Mio
▶ 1370€/m²



Wohnflächen
▶ 808m² Wohnfläche
▶ 211m² Gewerbe
▶ 11 Wohneinheiten
▶ 33m²/Person

special features
▶ ausschließlich Sozialwohnungen
▶ soziale Gewerbeinheit im Erdgeschoss
▶ Wagenplatz "Hospi" auf dem Hof

Rechtsform
▶ GmbH (Syndikat, von der Stadt wie Genossenschaft behandelt)

Grundstück
▶ 591m² / 1,4 Mio
▶ Konzeptvergabe

Konstruktion
▶ Massivbau mit kfw-40 Standard

Einsparungen und Kosten

Savings

- ▶ Teile der Abbrucharbeiten selbst durchgeführt
- ▶ Innenausbau eigenständig durchgeführt
- ▶ Stabile Miete durch Syndikat
- ▶ Über 1. Förderweg gefördert

Expenses

- ▶ Siebenjährige Planungs- und Umsetzungsphase
- ▶ Regelmäßige Haustreffen
- ▶ Wohnungsgrößen an Förderbedingungen gekoppelt



Der Bauwagenplatz ist durch das Gebäude zugänglich



Hofeinfahrt und eine der beiden kollektiv nutzbaren Dachterrassen

Inter-Pares (IP)

Die Wohnberechtigungsschein-Baugemeinschaft

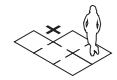
Auswertung

Die Einsparungen bei den Errichtungskosten sind vor allem durch bautechnische Maßnahmen möglich. Die Gebäudegröße trägt zum effizienten Einsatz finanzieller Mittel bei. Durch die kleine Wohnungen und ausgelagerte Räume können Flächen eingespart werden. Da der Bauträger eine gemeinnützige Genossenschaft ist, die geförderten Wohnbau errichtet, gibt es stabile Mieten. Vor Baubeginn gab es bereits Reservierungen für alle Wohnungen, was auf eine starke Nachfrage nach kleinen, preiswerten Mietwohnungen schließen lässt.

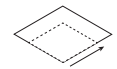
Wirkung auf Wohnungsfragen



Druck auf zentrale Lagen: Durch die Umnutzung eines ehemaligen Gewerbegrundstückes trägt das Projekt zur Nachverdichtung bei.



Raumnachfrage: Die Wohnvorstellungen sind trotz Mietverhältnis direkt an die Bewohnerbedürfnisse angepasst.



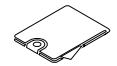
Wohnflächenverbrauch: Der Wohnflächenverbrauch wird durch die Förderwege geregelt und damit gemäßigt.



Nachfragegruppen: Bewohner müssen ein geringes Einkommen und stabile Lebensverhältnissen haben. Für flexible Nachfrager und kurzzeitig benötigten Wohnraum ungeeignet. Ausrichtungen auf Zielgruppen wie z.B. auf Rentner oder Familien denkbar.



Segregation: Durch die Erdgeschoss- und Hofnutzer integriert das Projekt Personen mit unterschiedlichen Lebensvorstellungen und ermöglicht eine gemischte Nutzergruppe.



Wohnkosten: Die Wohnkosten werden durch das Syndikatsmodell stabil gehalten und der Spekulation entzogen. Es wird ein Wohnberechtigungsschein benötigt.

Erna



- ⊕ **Wohnkosten:** Die abgesicherten Mietverhältnisse wären optimal für sie.
- ⊕ **Flächenverbrauch:** Da der Flächenverbrauch an die Förderbedingungen geknüpft ist, wären die Wohnungsgrößen passend.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Durch die individuelle Gestaltung könnte eine Wohnung nach Ernas Bedürfnissen gestaltet werden.
- ⊖ **Nachfragegruppe:** Ein Genossenschafts- oder Syndikatsmodell wäre mit entsprechender Ausrichtung auf Zielgruppen passend, sonst lohnt die Vorlaufzeit kaum.
➔ Das Wohnprojekt kann funktionale und günstige Wohnungen nach Ernas Vorstellungen anbieten. In Ernas Fall ist die Vorlaufzeit von sieben Jahren jedoch schwer tragbar.

Onur



- ⊕ **Zentrale Lage:** Die räumliche Lage weist die gewünschte Zentralität auf.
- ⊖ **Raumnachfrage:** Onur könnte eine Wohnung nach seinen momentanen Vorstellungen beziehen. Verändern sich aber seine Einkommens- oder Familienverhältnisse, ist durch die Organisationsform kaum Flexibilität gegeben.
- ⊕ **Segregation:** Das Projekt weist einen integrativen Ansatz auf und wurde in einem durchmischten Viertel realisiert.
➔ Onur könnte eine passgenaue Wohnung entsprechend seiner Ansprüche (im Rahmen der Fördermöglichkeiten) erhalten. Ändert sich aber die Lebenssituation von Onur, ist die Organisationsform des Projektes zu unflexibel.

Frida



- ⊖ **Zentrale Lage:** Die Lage ist nicht ganz die Wunschlage, wäre aber eine denkbare Alternative.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Eine kleine und preiswerte Wohnung wäre zwar verfügbar, aber auch hier tritt das Problem der mangelnden Flexibilität in Bezug auf sich ändernde Lebensumstände auf.
- ⊕ **Segregation:** Das gemischte Quartier und der integrative Ansatz entsprechen Fridas weltoffenen Vorstellungen.
➔ Theoretisch könnte passender Wohnraum geschaffen werden, die Organisationsstruktur des Syndikats ist aber erst lebbar, wenn keine größeren Veränderungen mehr in den Lebensumständen zu erwarten sind.

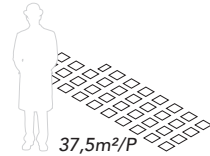
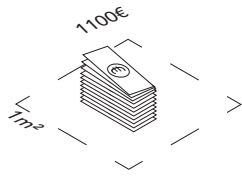
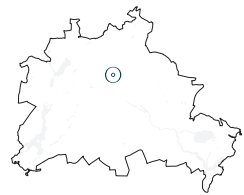
Malmöer 29 (M29)

Die kollektivierten Wohnflächen

Inhaltliche Ziele und Konzept

Als Mitglied des Miethäusersyndikats ist das Gebäude dauerhaft kollektives Eigentum. Es wurde ein dreigeschossiger Bau errichtet, der anstatt ganzer Wohnungen Zimmer anbietet. Um kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, wurden individuelle Privaträume reduziert und Wohnfunktionen in kollektive Räume überführt. So teilen sich beispielsweise vier Wohneinheiten eine Küche. Zusätzlich gibt es Projekt- und Gemeinschaftsräume im dritten OG. Dieses Stockwerk ist nicht in Massivbauweise ausgeführt, was ebenfalls Kosten spart. Da sich das Projekt als Träger sozialer Veranstaltungen versteht, werden diverse Workshops, Theater oder lokale Initiativen für die Nachbarschaft angeboten. Der Projektraum steht interessierten Gruppen offen.

Projektdaten



Ort

- ▶ Berlin, Prenzlauer Berg

Baukosten

- ▶ 688.000 (41.000 davon Abbruch und Erschließung)
- ▶ 1.100€/m²

Wohnflächen

- ▶ 800m² Wohnfläche
- ▶ 60m² Projektraum.
- ▶ 20 Wohneinheiten
- ▶ 37m²/Person

Special Features

- ▶ Privatbereiche werden durch Gemeinschaftseinrichtungen wie Küchen und Aufenthaltsräume reduziert

Rechtsform

- ▶ GmbH (Syndikat, behandelt)

Grundstück

- ▶ 800m² /250.000€
- ▶ war nicht erschlossen, kein B-Plan und schwierige Bodenverhältnisse
- ▶ Hanglage an S-Bahntrasse

Konstruktion

- ▶ zweigeschossiger Massivbau mit aufgesetzter Holzkonstruktion

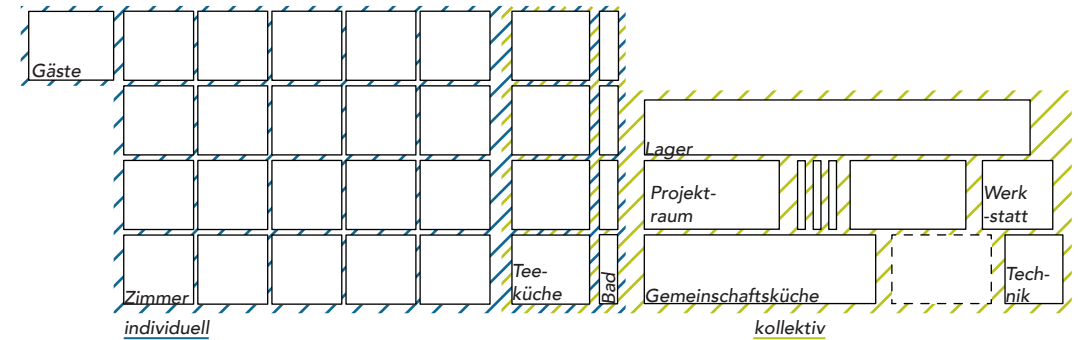
Einsparungen und Kosten

Savings

- ▶ Flächeneinsparungen durch gemeinsame Nutzflächen. Es werden Zimmer statt voll ausgestattete Wohnungen realisiert.
- ▶ durch niedrige Geschossigkeit keine Pflanzung nötig
- ▶ Grundstück war durch Lage preiswert
- ▶ Eingebunden in Miethäusersyndikat

Expenses

- ▶ Reduzierter Privatraum
- ▶ Die Gebäudestruktur fällt nicht unter die klassischen Förderbedingungen
- ▶ Regelmäßiges Plenum, sämtliche Entscheidungen werden im Konsens getroffen. Dadurch kann ein soziales Konfliktpotential entstehen.



Raumprogramm in der Ausführung. Durch Überlagerungen von kollektiven und individuellen Flächen entsteht eine Art große Wohngemeinschaft.



Die zwei unteren Geschosse bestehen aus Wohnungen. Der Leichtbauaufsatz beherbergt eine Gemeinschaftsküche und einen Projektraum

Malmöer 29 (M29)

Die kollektivierte Wohnflächen

Auswertung

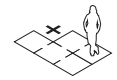
Durch die Raumaufteilung gleicht das Projekt einem selbstverwalteten Wohnheim. Bei der Realisierung eines Neubaus konnten im Raumprogramm und in der Ausführung kollektive Nutzungen ermöglicht werden. Kosten wurden vor allem in der Wohnfläche gespart. Kleine Zimmer und mehrere Gemeinschaftsküchen verbrauchen weit weniger Fläche als einzelne Wohnungen. Durch die bauliche Struktur wird der Alltag in gewisser Weise gemeinschaftlich strukturiert.

Durch regelmäßiges Besprechen des Zusammenlebens und regelmäßige Plena scheint das Wohnen eine sehr kollektiv organisierte Struktur zu haben. Dieser gemeinschaftliche Wohnansatz könnte für viele Personen zu aufwendig oder unpassend sein.

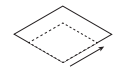
Wirkung auf Wohnungsfragen



Druck auf zentrale Lagen: Durch die Erschließung einer Restfläche für den Wohnraum konnte nachverdichtet werden.



Raumnachfrage: Es wird ein spezielles aber standardisiertes Raumangebot mit Extraflächen angeboten.



Wohnflächenverbrauch: Es kommt zu einem geringen Flächenverbrauch durch die Kollektivierung von Wohnfunktionen.



Nachfragegruppen: Von der räumlichen Situierung wären andere thematische Wohngruppen, wie beispielsweise Generationen-, oder Altenwohnen, möglich.



Segregation: Da das Quartier stark homogenisiert ist, wirkt dieses Projekt wie ein Gegenpol zu der Bewohnerschaft in der Umgebung.



Wohnkosten: Die Mieten sind durch das Syndikatsmodell stabil.

Erna



- ⊕ **Wohnkosten:** Durch das Syndikatsmodell ist die Miete für Erna passend.
- ⊕ **Flächenverbrauch:** Es ergibt sich eine gute Größe, weil Privatflächen reduziert sind.
- ⊖ **Raumnachfrage:** Die Flächenaufteilung passt nicht zu Ernas zurückgezogenen, gesellschaftlich distanzierten Lebensstil.
- ⊖ **Nachfragegruppe:** Ernas Lebensstil entspricht nicht dem kollektiven Wohngedanken der in M29 gelebt wird.
 - ➔ Wäre das Projekt mit weniger Zwängen zur Kommunikation oder mit einer anderen Interessengruppe belegt, könnte die Art des Zusammenlebens für Erna in Frage kommen.

Onur



- ⊕ **Zentrale Lage:** Die Lage erfüllt Onurs Ansprüche.
- ⊖ **Raumnachfrage:** Die Räume sind zu klein und es gibt zu wenig Privatsphäre.
- ⊕ **Segregation:** Das Projekt bringt eine gemischte Personengruppe in ein vorwiegend homogenes Umfeld.
 - ➔ Die Vorstellungen des aktiven Zusammenwohnens und der Verzicht auf Privatsphäre sprechen Onur nicht an. Er möchte sich selbst verwirklichen und nicht in eine Wohngruppe eingebunden sein.

Frida



- ⊖ **Zentrale Lage:** Die Lage ist zwar noch gut angebunden, aber nicht präferiert.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Die Zimmer haben eine gute Größe für Fridas derzeitige Lebenssituation.
- ⊕ **Segregation:** Durch die Stadteilvernetzung und Veranstaltungen kann Frida verschiedene Nutzergruppen wahrnehmen.
 - ➔ Für Fridas Lebenssituation wäre ein Zimmer in M29 gut geeignet. Die Gemeinschafts- und Projekträume könnte sie für verschiedene Freizeit-Aktivitäten nutzen. Allerdings ist es wahrscheinlich, dass sie nicht dem gesuchten Mieterprofil entspricht, da ein mittelfristiger Auszug sehr wahrscheinlich ist.

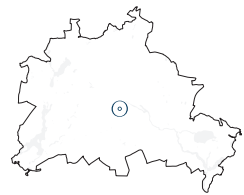
Ritterstraße 50 (R50)

Die gebauten Raumbedürfnisse

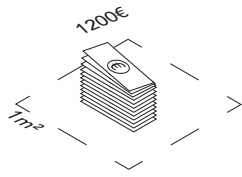
Inhaltliche Ziele und Konzept

Vor dem Bau des Gebäudes mit Eigentumswohnungen gab es intensive Diskussions- und Analyseprozesse, in denen situative Standards und Wohnbedürfnisse von den Bewohnern ausgehandelt wurden. Aufgrund dieser Basis wurde erst ein abstraktes Raumprogramm entwickelt, welches dann auf den Baukörper übertragen wurde. Durch die Diskussionen und Bedürfnisabfragen im Vorfeld sollte ein unnötiger Flächenverbrauch eingeschränkt und damit die Kosten reduziert werden. Die Wohnungen sind in Regelgrundrisse eingepasst. Dadurch wurden Gestaltungsstandards gesetzt, die individuell ausgefüllt werden konnten.

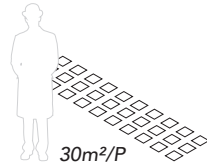
Projektdaten



Ort
 ▶ Berlin,
 Kreuzberg



Baukosten
 ▶ 4.022.000 €
 ▶ 1200€/m²



Wohnflächen
 ▶ 2075m² Wohnfläche
 ▶ 100m² Gemeinschaft
 ▶ 19 Wohneinheiten
 ▶ 30m²/Person

Special Features
 ▶ zweigeschossiger Gemeinschaftsraum, unbeheizt
 ▶ Dachfläche verbunden mit Gemeinschaftsraum
 ▶ größtmögliche Bewohnerpartizipation
 ▶ Umlauf

Rechtsform
 ▶ individuelles Eigentum

Grundstück
 ▶ 2056qm / 500.200€
 ▶ Konzeptvergabe

Konstruktion
 ▶ Stahlbetonbau mit wenigen Stützen

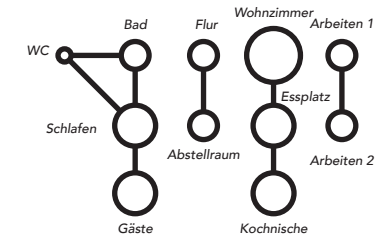
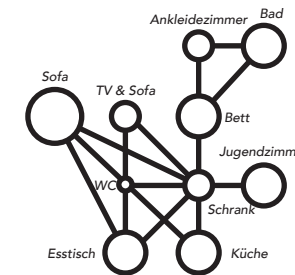
Einsparungen und Kosten

Savings

- ▶ Regelgrundrisse
- ▶ Definition von Wohnformaten, Bedürfnissen und Vorstellungen führt zu reduzierten Flächenverbrauch
- ▶ Gemeinschaftsflächen erlauben kompaktere Wohnungen

Expenses

- ▶ Intensive Aushandlungsprozesse
- ▶ Weniger Gemeinschaftsflächen realisiert als geplant



Analyse der Raumbeziehungen und -bedarfe zweier Parteien vor dem Entwurf nach ifau



R50 nach Fertigstellung

Ritterstraße 50 (R50)

Die gebauten Raumbedürfnisse

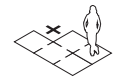
Auswertung

Die Aushandlungsprozesse zur Definition der Standards benötigten eine lange Vorlaufzeit. Dieser Aufwand ist nur in einer stabilen Wohngruppe begründet und möglich. Durch die Diskussionsprozesse und die Auseinandersetzung mit Wohnwünschen konnte der Flächenverbrauch effizient gestaltet werden. Die Bedürfnis- und Raumdefinitionen spiegeln das Standbild der derzeitigen Bewohnersituation wider. Bei veränderten Lebensstilen bestünde eine gewisse Bindung an nicht mehr passendes Eigentum.

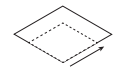
Wirkung auf Wohnungsfragen



Druck auf zentrale Lagen: Eine Restfläche wird bebaut und nachverdichtet.



Raumnachfrage: Die Wohnungen sind personalisiert.



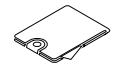
Wohnflächenverbrauch: Zur Kostenreduktion wird der Flächenverbrauch reduziert. Privatflächen werden durch Gemeinschaftsflächen ergänzt.



Nachfragegruppen: Bewohner sind der Mittelschicht angehörig. Andere Nachfragegruppen haben nur geringe Zugangschancen.



Segregation: Eine Mittelschichtprojekt in einem von Aufwertung und Segregation bedrohten Gebiet. Allerdings ist das direkte Umfeld aufgrund der Typologie noch gemischt.



Wohnkosten: Hohe Einstiegskosten durch Eigentumsmodell. Für Eigentum ist das Projekt wiederum preisgünstig.

Erna



- ⊖ **Wohnkosten:** Eine Eigentumswohnung ist für Erna nicht mehr finanzierbar.
- ⊕ **Flächenverbrauch:** Die Privatflächen sind durch die Auseinandersetzung mit Wohnbedürfnissen optimiert.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Die Wohnräume sind innerhalb festgelegter Standards gestaltbar.
- ⊖ **Nachfragegruppe:** Ist ein Eigentumsprojekt, für Personen mit finanziellen Polster.
➔ Für Erna kommt das Wohnen wie in R50 nicht in Frage. Zwar könnten die Räume entsprechend ihrer Vorstellungen gestaltet werden, aber die Diskussions- und Eigentümerstruktur stellt für sie aus Lebensstil- bzw. finanziellen Gründen eine zu große Einstiegsbarriere dar.

Onur



- ⊕ **Zentrale Lage:** Die Lage des Gebäudes erfüllt Onurs Vorstellungen.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Die Wohnung kann nach seinen Wünschen geformt werden.
- ⦿ **Segregation:** Ergänzt ein durchmischtes Viertel, durch Eigentumsstruktur aber wenig zugänglich.
➔ Zum Wohnen in R50 ist festes Startkapital und eine gesicherte Lebenssituation nötig, was Onur jeweils nicht aufbringen kann.

Frida



- ⦿ **Zentrale Lage:** Eine zentrale Rand- bzw. Übergangslage mit unbelebtem direktem Umfeld.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Die Wohnung kann durch eigene Gestaltung der Nachfrage angepasst werden.
- ⦿ **Segregation:** Leistet keinen abfedernden Beitrag. Die gemischte Bewohnerstruktur im Umfeld macht das Projekt für Frida attraktiv.
➔ Eine kleine Wohnung anzumieten wäre für Frida denkbar, aber die Form des Eigentums und die lange Vorplanung machen eine Teilnahme am Projekt für sie unattraktiv.

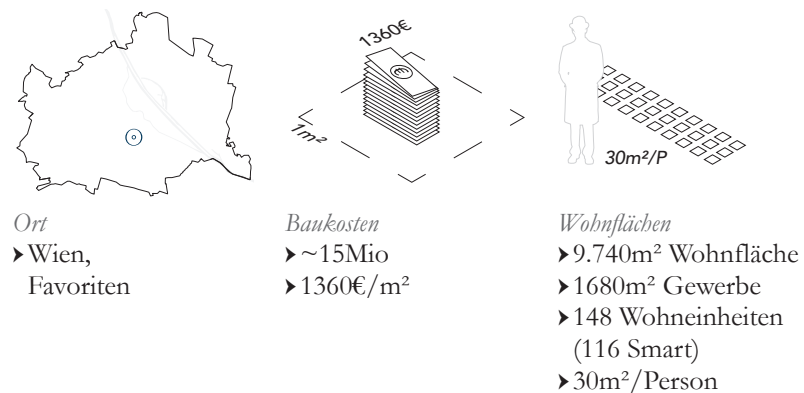
SmartWohnungen Sonnwendviertel (SW)

Die Vielfalt durch Masse

Inhaltliche Ziele und Konzept

SmartWohnungen stellen alltagstaugliche, günstige Wohnungen dar. Die Wohnungen sind kompakter als bislang in Wien geförderte Wohnungen. Für die Erstellung dieser kompakteren Wohnungen gibt es eine gesonderte Förderung. In diesem Fall reduziert ein hoher Grad an Fertigteilen mit starker Wiederholungsrate zusätzlich die Kosten. Das Projekt weist 148 Wohnungen auf, von denen 116 als Smart-Wohnungen ausgeführt werden. Diese haben einen bestimmten Wohnungsschlüssel (Typ A: 10% 40qm; Typ B: 29% 56qm; Typ C: 55% 75qm; Typ D: 5% 89qm) nach dem sie belegt werden. Durch ein gerastertes statisches System in der Gebäudestruktur können unterschiedliche Wohnungsgrößen eingesetzt werden, die allesamt durchgesteckt sind und durch einen Laubengang erschlossen werden. An den Laubengängen sind Wasch- und Abstellräume angebracht, um Wohnfläche einzusparen. Anstatt privater Balkone zu realisieren sind diese in die ebenfalls Laubengänge integriert. Die Raumaufteilung ist neutral und kann angepasst werden. Der Typ B mit einem Standard von zwei Räumen kann auch mit drei Zimmern angemietet werden. Das Selbe gilt für alle anderen Wohnungstypen.

Projektdaten



- Special Features**
 ▶ in jeder Etage gibt es Boxen für Waschküche, Kinderwagenabstellraum, kleiner Kinderspielraum
 ▶ Abstellraum, Gemeinschaftsraum
 ▶ Balkone am Laubengang
- Rechtsform**
 ▶ gemeinnützige Genossenschaft
- Grundstück**
 ▶ 4734m²
 ▶ Koverionsfläche der Bahn
- Konstruktion**
 ▶ Stahlbetonbau
 ▶ schlichte Materialien (beschichtete Betonoberflächen, Putzfassaden)

Einsparungen und Kosten

Savings

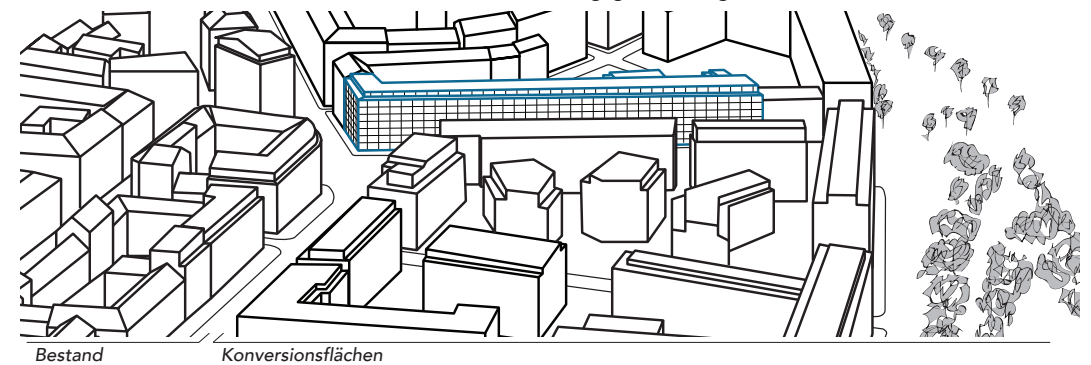
- ▶ Schlichte Materialität
- ▶ Hohe Wiederholungsrate von Fertigteilen
- ▶ Statisches System mit hohem Grad an Flexibilität
- ▶ Ausgelagerte Flächen an Laubengängen

Expenses

- ▶ Keine privaten Außenräume
- ▶ Laubengang an einer Seite der Wohnung
- ▶ Mangelnde Individualität
- ▶ 55% der Wohnungen als Typ C ausgeführt



Modell des Grundrasters in das die verschiedenen Wohnungsgrößen eingesetzt werden



Städtebauliche Einbettung des Projektes

SmartWohnungen Sonnwendviertel (SW)

Die Vielfalt durch Masse

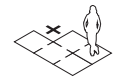
Auswertung

Die Einsparungen bei den Errichtungskosten sind vor allem durch bautechnische Maßnahmen möglich. Die Gebäudegröße trägt zum effizienten Einsatz finanzieller Mittel bei. Durch die kleine Wohnungen und ausgelagerte Räume können Flächen eingespart werden. Da der Bauträger eine gemeinnützige Genossenschaft ist, die geförderten Wohnbau errichtet, gibt es stabile Mieten. Vor Baubeginn gab es bereits Reservierungen für alle Wohnungen, was auf eine starke Nachfrage nach kleinen, preiswerten Mietwohnungen schließen lässt.

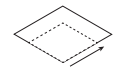
Wirkung auf Wohnungsfragen



Druck auf zentrale Lagen: Es wird auf großen zentralen Konversionsflächen gebaut.



Raumnachfrage: Große Vielfalt an Wohnungstypen kann trotz Serialität erreicht werden.



Wohnflächenverbrauch: Ein Großteil der Wohnungen sind Smart-Wohnungen mit geringer Wohnfläche.



Nachfragegruppen: Die Wohnungen sind durch ihre Menge und durch die neutrale Ausstattungen offen für viele Nachfragegruppen.



Segregation: Das Projekt grenzt an ein stigmatisiertes Viertel an und bietet Freiraumqualitäten, die auch von Personen wahrgenommen werden können, die nicht im Gebäude leben.



Wohnkosten: Da der Eigentümer eine gemeinnützige Genossenschaft ist, sind die Mieten stabil.

Erna



- ⊕ **Wohnkosten:** Stabile finanzierbare Miete würden Ernas finanziellen Mitteln gerecht werden.
- ⊕ **Flächenverbrauch:** Eine Wohnung vom Typ A mit 40qm reicht für Ernas Ansprüche aus.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Es besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einer ein- oder zwei-Raumwohnung.
- ⊕ **Nachfragegruppe:** Erna ist Teil der Zielgruppe.
➔ Das Projekt ist für Erna sehr geeignet. Es bietet durch seine Variationen und Größe eine Vielfalt, bei der für sie eine passende Wohnungen zu finden sind.

Onur



- ⊕ **Zentrale Lage:** Die Lage ist sehr zentral.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Es ergibt sich ein gutes Preis-Leistungsverhältnis und die Ausgestaltung der Räume kann variiert werden.
- ⊖ **Segregation:** Für die geförderten Wohnungen gilt das Windhundprinzip.
➔ Für Onur bietet das Projekt attraktive Wohnungen. Durch die Vielfalt des Angebots müsste er wohlmöglich noch nicht einmal die gewohnte Umgebung wechseln, wenn sich seine Lebenssituation ändert, sondern könnte innerhalb des Gebäudes umziehen.

Frida



- ⊕ **Zentrale Lage:** Die Lage ist für Frida optimal.
- ⊕ **Raumnachfrage:** Das Projekt bietet passende Wohnungsgrößen für Frida an.
- ⊕ **Segregation:** Zu Fridas weltoffenen Lebensstil passt die gemischte Bewohnerstruktur und das angrenzende gemischte Quartier.
➔ Eine Wohnung in dem Gebäude würde Fridas Wohnkonzept entsprechen. Die Wohnverhältnisse sind flexibel genug und die Wohnung bietet die gewünschten Qualitäten.

Projektfazit

Bei der zusammenfassenden Betrachtung der Projekte zeigen sich wiederkehrende Parameter, die zur Reduzierung der Baukosten beitragen und dadurch preiswerten Wohnraum entstehen lassen. Anhand der untersuchten Projekte lassen sich soziale, technische, und raum-organisatorische Strategien ableiten.

Soziale Strategien

Soziale Strategien beschreiben die Projektrealisierung durch eine bestimmte Gruppenkonstellation. Durch das Zusammenfinden in eine Baugruppe (R50), eine Klein-Genossenschaft (InterPares; sie wurden von der Stadt als Genossenschaft behandelt, um Genossenschaftsförderungen vergeben zu können) oder zu einem Syndikat (M29) lassen sich die Raumbedürfnisse präziser definieren und damit in der Regel die benötigte Wohnfläche verringern. Finden sich Gruppen zusammen, bauen diese jeweils für die eigene Nutzung, sodass übliche Renditeerwartungen nicht erwirtschaftet bzw. abgetreten werden müssen.

Die Gruppen erhalten in Hamburg politische Unterstützung: 20% der städtischen Grundstücke sollen im Konzeptvergabeverfahren an Baugruppen vergeben werden. Das Grundstück erhält jeweils die Gruppe mit dem besten Konzept. Bewertet werden hier Aspekte der Nachhaltigkeit, soziale Einrichtungen oder andere Besonderheiten. Die Vergabe soll sich positiv auf die Stadttrendite auswirken. Diese Vergabemodi führen dazu, dass soziale Träger (IP) oder offene Räume entstehen. Abhängig von der Organisationsstruktur als Gruppe sind außerdem die Förderungen, die akquiriert werden können. Von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank werden individuelles (Baugruppen) und kollektives Eigentum (Klein-Genossenschaften) gefördert.

Auffällig ist, dass bei Gruppen der Vorlaufzeitraum vor Baubeginn sehr groß ist. Hier vergeht vor allem Zeit bei der Grundstückssuche, der Ausrichtung der Gruppe und der diskursiven Planung (R50). Der erhöhte Zeitaufwand scheint hier die monetären Einsparungen zu kompensieren.

Technische Strategien

Baukosten können zudem durch bautechnische Strategien reduziert werden. Hier kann es sich um einen hohen Grad an

Vorfabrikation handeln (CS1), um hohe Wiederholungsraten von Elementen (SW), um das Nutzen von alternativen und gebrauchten Materialien (HT) oder um das Prinzip des Selbstbaus (GS).

Durch die geschickte Wahl an Materialien oder das Einbringen von Eigenleistungen können Planungs- und Bauzeiten reduziert und damit Kosten gespart werden. Die Aufteilung von Bauabschnitten z.B. zwischen Werk und Baustelle oder Baufirma und Selbstbauer können den Baukosten reduzieren. Aus der Qualität der verwendeten Materialien resultieren verschiedene Arten von Einsparungen und Folgekosten. So kann durch hochwertige Materialien die Energieeffizienz gesteigert werden. Durch günstige Materialien und der Raumorganisation wie bei HT wird zwar Geld gespart, einige Flächen können dafür nicht ganzjährig genutzt werden.

Beim Selbstbau stehen die finanziellen Einsparungen für Bau- und Personalkosten den erhöhten Zeit- und Eigenleistungsaufwand der Muskelhypothek entgegen.

Raum-Organisatorische Strategien

Diese Strategien dienen in der Regel zur Reduzierung von Flächenverbrauch, was eine verringerte Baumasse und weniger Materialaufwand mit sich bringt. Eine Strategie ist die Auslagerung von Wohnfunktion in Gemeinschaftsflächen (M29). Da nicht alle Infrastrukturen einer Wohnung durch Einzelpersonen ausgelastet werden, können viele Räumlichkeiten in Gemeinschaftsflächen überführt werden. Bei M29 gibt es beispielsweise 5 Gemeinschaftsküchen, statt 20 private Küchen. Durch den Flächenüberschuss konnte zusätzlich noch ein Projektraum realisiert werden.

Räumliche Einsparungen bringen auch die intensive Auseinandersetzung mit Wohnbedürfnissen, die zur durchdachten und effizienten Schaffung von Flächen führt (R50).

Eine andere raumorganisatorische Strategie ist die saisonale Nutzbarkeit des Wohnraums (HT). Die ganzjährig nutzbare Wohnzelle ist dabei nur sehr klein, bei Höchst- und Niedrigtemperaturen kommt es zum Verzicht auf Nutzfläche. Bei milderem Klima aber kann auch die umgebende (preiswerter erbaute) Gebäudehülle genutzt werden.

Übertragbarkeit

Da Prototypen in der Regel teurer und aufwändiger in der Entwicklung sind, als bewährte Methoden, ist bei den Projekten noch Potential zur finanziellen Effizienzsteigerung. Die aufgezeigten Strategien können auch miteinander kombiniert werden.

Die einzelnen kostenreduzierenden Faktoren führen zu unterschiedlich hohen Einsparpotentialen. Bei den betrachteten Projekten zeigt sich, dass Einsparungen einer Form mit Kosten an anderer Stelle verbunden sind. Für verschiedene Zielgruppen sind verschiedene Savings-Expenses-Kombinationen passend.

Nachfolgend wird betrachtet welche Kompromisse und Kombinationen für die einzelnen Zielgruppen am attraktivsten sind.



Auswertung der Antworten

In Folgenden wird dargestellt, welche Lösungswege mit künftigen Maßnahmen und Bauvorhaben beschritten werden können, um die speziellen Wohnungsfragen der Zielgruppen zu beantworten. Dafür werden die geeigneten Antworten für die Personas in der Zusammenschau betrachtet und individuelle Lösungen abgeleitet.



Eine kleine, barrierefreie Wohnung für den langfristigen Bedarf.



Ernas Antworten

Ordnungspolitische Maßnahmen

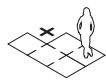
Steigende Wohnkosten

Erna ist auf eine Wohnung angewiesen, die stabile Mieten aufweist. Ein unbefristeter Mietvertrag bietet zwar eine gewisse Sicherheit, aber die Mieten können trotzdem alle drei Jahre um bis zu 15% steigen, solange sich die Preise unterhalb des örtlichen Mietspiegels befinden. Selbst wenn es sich um eine Neubauwohnung mit Sozialbindung handelt, verfällt die Bindung nach 15 Jahren. Da Erna aufgrund hoher Lebenserwartungen in 15 Jahren voraussichtlich noch in der Wohnung leben wird, ist mit einer erheblichen Mieterhöhung im hohen Alter zu rechnen. Um diesem Risiko zu begegnen, müsste für Ernas Wohnung eine längere Sozialbindungsfrist gewährleistet werden.



Zunehmender Flächenverbrauch

Der derzeitige, hohe Flächenverbrauch kann neben Neubaumaßnahmen strukturell nur durch die Transformation von Beständen oder durch neue Konzepte für das Zusammenwohnen reduziert werden. Einfamilienhäuser lassen sich in der Regel schlecht aufteilen. Für Erna wäre das Zusammenleben mit anderen Personen möglich. Neben der Umzugsmöglichkeit in einen Wohnzusammenschluss, könnte sie auch ihr derzeitiges Haus umbauen oder teilen. Dies wäre ein Konzept, bei dem sie nicht ihre angestammte Wohnlage verlassen müsste. Allerdings würde Sie bei einem Umbau ihres Hauses finanzielle und tatkräftige Unterstützung benötigen.



Raumnachfrage

Es ist nicht abzusehen, dass die derzeitigen Förderungen den Bau von entsprechend kleinen und barrierefreien Wohnungen in ausreichender Zahl erwirken. Die IFB unterstützt zwar den barrierefreien und altersgerechten Umbau von Wohneinheiten. Diese Maßnahmen können aber nicht der stark wachsenden Nachfragegruppe gerecht werden. Um den demographischen Entwicklungen zu begegnen, braucht es auch Förderungen für Altenwohnkonzepte.



Nachfragegruppen wandeln sich

Der demographischen Situation ist kaum etwas mit ordnungspolitischen Maßnahmen entgegenzusetzen aber es werden Versuche unternommen, auf die Wohnraumversorgung einzuwirken. Die Förderungen müssen zukünftig wahrscheinlich noch ausgeweitet werden, um der wachsenden Zielgruppe gerecht zu werden.

Projekte

Steigende Wohnkosten

Projekte wie die Alte Schule Karlshorst, Malmöer 29 oder Inter-Pares lösen das Problem der steigenden Wohnkosten, indem sie als Miethäusersyndikat organisiert sind oder langfristige Erbpachtverträge haben. Damit sind die Immobilien dem Marktgeschehen entzogen. Für Erna geht es hierbei nicht um die konkrete Ausgestaltung eines Projekts, sondern um die rechtliche Positionierung, die neue, kostengünstige Lösungsansätze bietet.

Zunehmender Flächenverbrauch

Über einen geringen Flächenverbrauch verfügt das Projekt Malmöer 29, was potentiell auch auf ältere Bevölkerungsgruppen adaptierbar ist. Die Art des Zusammenwohnens mit einer Auslagerung von Privat- zu Gemeinschaftsflächen könnte als Art Senioren- oder gemischtes Wohnen funktionieren. Privatsphäre und Selbstständigkeit sind gewährleistet, gleichzeitig sind die Mieter in eine Wohngruppe integriert. Lösungen mit angepassten Flächenverbräuchen wie bei R50, ASK oder IP böten adäquate Lösungen, hätten diese eine kurze Vorlaufzeit.

Raumnachfrage

Projekte wie Inter-Pares oder R50 gehen durch personalisierte Grundrisse direkt auf die Bedürfnisse der Bewohner ein. Damit könnte auch Ernas Raumnachfrage optimal beantwortet werden. Aber auch ein variables Angebot wie bei SmartWohnungen ist eine Lösung.

Nachfragegruppen wandeln sich

Das Projekt Alte Schule Karlshorst bietet ein passendes Angebot für die sich vergrößernde Nachfragegruppe, in der sich Erna befindet. Alternativ wäre das Projekt M29 mit anderer programmatischer Ausrichtung denkbar. Auch könnten die Fülle an neutralen Wohnungen bei SmartWohnen die Wünsche von Erna erfüllen.



Eine finanzierbare, moderne Mietwohnung für einen längeren Zeitraum.

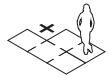


Onurs Antworten

Ordnungspolitische Maßnahmen

Starker Druck auf zentrale Lagen

Wenn Onur eine adäquate Wohnung in der gewünschten, zentralen Lage beziehen möchte, ist er auf intensive Neubaubestrebungen angewiesen. Bei der Betrachtung der Anzahl von Wohnbaupotentialflächen zeigen sich viele Möglichkeiten zum Neubau. Hier greifen Förderungen von RISE, die eine Nachverdichtung bei gleichzeitigem Bestandsschutz begünstigen.



Raumnachfrage

Um kleine Wohnungen, die nachgefragt werden, zur Verfügung zu stellen, wird auch hier Neubau notwendig. Durch den 1. und 2. Förderweg werden Ansätze hierfür bereits unterstützt, die quantitativ noch gesteigert und qualitativ variiert werden müssten: Der Wohnungsschlüssel der Förderung entspricht momentan nicht der demographischen Realität.



Residentielle Segregation

Geförderte Stadteilmaßnahmen, die z.B. mithilfe der RISE-Förderungen unterstützt werden, können derzeitige Segregationstendenzen abbremsen. Der Benachteiligung von Migranten auf dem Wohnungsmarkt kann aber durch politische Vorgaben kaum entgegen gewirkt werden, hier muss es vielmehr zu einem Umdenken bei Vermieter und Hausverwaltung kommen.

Projekte

Starker Druck auf zentrale Lagen

Hier sind Neubauten in zentralen Lagen oder Nachverdichtungsvarianten wie bei IP oder HT von Bedeutung, vorausgesetzt die Miete ist für Onur finanzierbar. Eine andere Möglichkeit ist die Erschließung neuer, bisher vernachlässigter Standorte. Projekte wie CS1, R50 oder GS zeigen, wie in alternativen Lagen hochwertiger Wohnraum geschaffen werden kann, der Onurs Ansprüchen entsprechen könnte. Qualitäten in der Wohnung könnten nicht erfüllte Lagewünsche kompensieren.

Raumnachfrage

Großer moderner Wohnraum wie in CS1, würde Onurs geräumigen Wohnvorstellungen entsprechen. Durch Selbstbau wie bei GS kann sich Onur möglicherweise eine größere Wohnfläche leisten, was ihn zu einer gewissen Kompromissbereitschaft in Bezug auf Lagequalitäten bewegen könnte. Die angebotenen Smart-Wohnungen mit den verschiedenen angebotenen Aufteilungen befriedigen die nachgefragte Wohnungsgröße.

Residentielle Segregation

Die strukturellen Probleme von Segregationstendenzen können nicht in einzelnen Projekten gelöst werden. Dennoch gibt es Beispiele integrativer Projekte wie ASK, die darauf bedacht sind, eine gemischte Bewohnerstruktur zu fördern. Bei anderen Projekten, wie IP oder den SmartWohnungen, spielt der finanzielle Hintergrund der Bewohner, der sonst zu Segregation führen kann, wegen der beanspruchten Förderungen eine untergeordnete Rolle. Nachverdichtungsprojekte können einen Beitrag zur Segregationsvermeidung leisten, indem eine gemischte Bewohnerstruktur gefördert wird.



Eine kleine Mietwohnung in durchmischten, zentralen Lagen für die kurz- bis mittelfristigen Wohndauer.

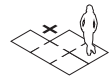
Fridas Antworten

Ordnungspolitische Maßnahmen



Starker Druck auf zentrale Lagen

Da Frida keine Kompromisse in der Lage der gesuchten Wohnung einzugehen bereit ist, stellt für sie Neubau die Hauptlösung dar. Diese sind durch die Förderwege möglich, in Kombination mit bestandssichernden Maßnahmen von RISE. Wohnraum in zentralen Lagen könnte außerdem auch durch Filtering-Effekte der Bestände verfügbar werden.



Räumliche Nachfrage

Die räumlichen Ansprüche nach kleinen Wohnungen könnten auch durch die Teilung von zentralen Wohnungen mit viel Fläche erfüllt werden. Würden solche Teilungen beispielsweise durch den 2. Förderweg gefördert, würden sie Fridas finanziellen Möglichkeiten entsprechen.

Kleine zentrale Wohnungen können außerdem über Neubauten ermöglicht werden. Für Frida sind hier frei finanzierte Wohnungen von Wohnungsbauunternehmen zur Miete am ehesten geeignet, da Organisationsformen wie kleine Genossenschaften oder Eigentum durch ihren derzeitigen Lebensabschnitt zu unflexibel sind.



Segregation

Bestandsschützende Maßnahmen wie in RISE helfen Quartiere in ihrer Vielfalt zu stabilisieren. So wird eine recht große räumliche Auswahl von Wohnmöglichkeiten bezüglich der kulturellen Ansprüche Fridas bestehen. Durch die Stabilisierung von Quartieren, beispielsweise durch Programme wie „soziale Stadt“, könnten auch neue Gegenden erschlossen und so für einen Zuzug interessant werden.

Projekte

Starker Druck auf zentrale Lagen

Für ein Wohnen in zentralen Lagen sind für Frida vor allem Nachverdichtungsprojekte wie HT attraktiv. Als Flächen bieten sich die noch in großer Zahl vorhandenen Flachbauten an. Das Prinzip des kleinen Wohnungskernes kann preiswert und leicht aufgesetzt werden. Durch eine große Kompromissbereitschaft in der Ausstattung der Wohnung stellen für Frida kleine Wohnräume, die durch saisonal nutzbare Flächen erweitert werden, eine denkbare Option dar.

Außerdem sind Neubauangebote eine Möglichkeit für Frida, in den gewünschten zentralen Lagen eine Wohnung zu finden. Die SmartWohnungen sind hierbei ein Beispiel für die intensive Nutzung zentraler Konversionsflächen. Die dichte Bebauung durch große Entwickler ist eine andere Möglichkeit, gewünschten Wohnraum zu schaffen.

Räumliche Nachfrage

Für die gewünschte kleine Nutzfläche kommen die Prinzipien von HT für Frida in Frage. Die dauerhafte Nutzfläche könnte weiter reduziert werden, um einen Einpersonenhaushalt zu fassen.

Neben klassischen Wohnungsbau wäre das Wohnen mit reduzierten Wohnflächen wie in M29 eine preiswerte Alternative. Ein Modul nach dem Prinzip von CS1 oder eine eher klassische Wohnungen wie in SmartWohnen erfüllt ebenfalls die Wohnsprüche.

Segregation

Projekte wie ASK oder IP setzen auf eine soziale Durchmischung, die zu Fridas weltoffenem Lebensstil passen. Sind die Projekte in vielfältigen Quartieren, wie bei R50 oder die SmartWohnungen, würde das ihren Vorstellungen entsprechen. Die Nachverdichtung im Sinne von HT kann ebenfalls ansprechenden Wohnraum schaffen.



Ableitungen

Ableitungen

Nachdem Maßnahmen und konkrete Projekte analysiert und in Bezug zu ausgewählten Zielgruppen gesetzt, sowie Antworten auf individuelle Ansprüche gegeben wurden lassen sich abschließend mehrere Thesen zur Beantwortung der aktuellen Wohnungsfragen formulieren.

Es braucht Sonderbedingungen und Ausnahmeregelungen, um intelligente Projekte zu ermöglichen, die unter normalen Marktkonditionen nicht entstehen können.

1. Es braucht Sonderbedingungen

Die eigenständigen Reglungsmechanismen des Wohnungsmarktes werden zunehmend in Frage gestellt. Das Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage ist nicht mehr gegeben und scheint weiter auseinanderzudriften. Der Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren eine gewisse kapitalistische Entfesselung erlebt und ist zunehmend harten Rentabilitätszielen unterstellt. Um seine Fürsorgepflichten nicht zu verletzen, muss der Staat eingreifen und negative Auswirkungen begrenzen. Es gilt, seitens der Politik Anreize zu schaffen, damit sich auch die Entwicklung von günstigem Wohnraum lohnt. Projekte mit intelligenten Antworten entstehen meist unter Sonderbedingungen. Seien es Verträge, Förderungen, Exzellenzkriterien oder Befreiungen. Sonderregelungen, wie Konzeptvergabe bei IP, die Finanzierung nicht rentabler Maßnahmen wie bei CS1 oder GS, die zielgerichtete Förderung kleiner Wohnungen wie bei SmartWohnen, Zuwendungen und Erbpachtvergabe wie bei ASK und rechtliche Zugeständnisse wie bei HT erlauben die Entwicklung von prototypischen Wohnformen. Bewähren sich die Formen, können diese gebauten Konzepte verbessert und wiederholt werden.

2. Förderbedingungen müssen der demographischen Realität angepasst werden

Um den Wohnungsbau anzukurbeln, wurden Verträge zwischen Behörden, Bezirken und Wohnungsbauunternehmen abgeschlossen. Flankiert werden diese durch Förderungen der IFB, um ein Drittel preisgebunden Wohnraum zu gewährleisten. 42% der Hamburger Bevölkerung wären berechtigt, eine Wohnung nach dem ersten Förderweg zu beziehen. Trotzdem fallen jährlich ca. 2000 Wohnungen aus der Bindung, mit steigender Tendenz (IFB 2012: 34). Der Anzahl der auslaufenden Bindungsfristen steht einem Neubauvolumen von 0,5 bis 1% gegenüber, bei dem ein Drittel der Wohnungen gefördert ist. Das sind ebenfalls bis zu 2000 Wohnungen. Die derzeitige

Die Förderbedingungen für den Wohnungsbau hinken der gesellschaftlichen Entwicklung hinterher.

Zielsetzung wird mit neuer Legislaturperiode neu ausverhandelt und sollte die Anzahl der geförderten Wohnungen nicht über 2000 gesteigert werden, reduziert sich der Bestand weiter. Statt einer Entspannung der Märkte kommt es durch derartige Vorgaben also zu einer Verknappung von günstigen Wohnungen. Darüber hinaus wird ein Wohnungsmix gefördert, der nicht der demographischen Realität entspricht. Ein Wohnungsschlüssel, der 20% Wohnungen für Einpersonenhaushalte und Zweipersonenhaushalte vorsieht, entspricht nicht der Realität von rund 70% Ein- und Zweipersonenhaushalten in Hamburg. 30% geförderte Drei- und Vier-Zimmerwohnungen treffen auf 20% Haushalte mit drei oder mehr Personen.

3. Es braucht einen anderen Umgang mit der Bauordnung

Bedingungen für den Neubau müssen in der Bauordnung freier gehandhabt werden. Beispielsweise könnten mithilfe von Anforderungen an eine soziale Nachhaltigkeit technischen Anforderungen herabgesetzt werden. Hier könnten Ausnahmeregelungen gelten oder besondere Qualitäten speziell gefördert werden. Eine weitere Möglichkeit ist es eine höhere Bebauungsdichte unter bestimmten Bedingungen (wie beispielsweise Wohnungsmix, Materialität, Nutzer, Nutzung) zu genehmigen. Durch das Aushandeln projektbezogener Qualitäten und der Vergabe von Befreiungen können Projekte (vergabe-)rechtlich unterstützt werden. So könnten Projekte erprobt werden, die sonst an zu hohen Auflagen scheitern würden.

Die Nutzung und Auslegung der Bauordnung muss situationsspezifischer werden.

4. Miete ist eine zeitgemäße Form der Finanzierung

Hamburg und andere große Städte werden oft als „Mieterstädte“ bezeichnet. Doch auf dem Markt wird zunehmend für den Erwerb von Eigentum gebaut, den sich die von den Wohnungsfragen betroffenen Gruppen meist nicht leisten können. Die (stabile) Miete ist hingegen eine zeitgerechte, urbane Form der Finanzierung von Wohnraum. Neben geringen finanziellen Mitteln ist auch die erhöhte Mobilität vieler Stadtbewohner ein zunehmend relevantes Argument gegen einen Wohnungskauf. Bei flexiblen Biographien, in denen der Wohnort oft gewechselt wird, wird Besitz oftmals als Ballast empfunden. Durch instabile oder flexible Arbeitsverhältnisse verringert sich das Interesse an einer langjährigen Kreditaufnahme für ein Eigenheim (vgl. Spellerberg 2012: 12).

Durch Mietverhältnisse und Flexibilität am Markt wird die Wohnmobilität des Nutzers gefördert.

Die großen unzeitgemäßen Wohnungsbestände brauchen ein raumstrukturelles Update.

5. Es braucht Förderungen für Objekttransformation

Die Stadt ist bereits gebaut. Das Neubauvolumen ist in Hamburg so gering, dass so die Preisentwicklung auf dem Wohnungsmarkt kaum abgefedert werden kann. Da die Ausgestaltung des Bestandes und die räumliche Nachfrage nahezu konträr zu einander stehen, müssen Lösungen für die Bestandstransformation gesucht werden. Es wäre sinnvoll, den 1. und 2. Förderweg auch auf Umbauten bzw. Teilungen von Wohneinheiten zu beziehen, um die Wohnungsgrößen anzupassen, bei gleichzeitiger Preisbindung. Dieser Ansatz kann auch bei den großen Einfamilienhausbeständen greifen und neue Möglichkeiten für Umbauten, Mietgemeinschaften und damit für eine Reduzierung der genutzten Wohnfläche sorgen.

6. Den Bestand nachverdichten

Ein anderer Weg zu günstigem Wohnraum führt über die Nachverdichtung des Bestandes, bei dem Lücken gefüllt oder Dächer aufgebaut werden. Die Stadt weist entsprechende Flächenpotentiale, auch in zentralen Lagen auf, beispielsweise (einstöckige) Flachdachbauten aus der Nachkriegszeit, die aktiviert werden können. Eine Möglichkeit hierbei ist, dass die Stadt selbst als gestaltender Akteur in der Immobilienwirtschaft auftritt oder unkonventionelle Lösungen rechtlich ermöglicht.

7. Die Stadt muss aktiver in den Markt eingreifen

Eine Zielsetzung der Stadt ist die aktivere Flächenpolitik. Die Vergabe von Grundstücken im Konzeptvergabeverfahren und die Sonderbehandlung von Baugruppen ist ein Anfang, wenn auch kein neuer. Bei der Betrachtung von Wohnbaupotentialflächen im städtischen Besitz offenbart sich weiterer Handlungsspielraum in der Ausgestaltung oder Vergabe dieser Flächen. Für die Stadt als Akteur des Marktes kann es nicht damit getan sein, Immobilienportfolios zu erstellen und die Flächen zur Haushaltssanierung zu verkaufen. Eine konjunkturelle Sichtweise wie diese reduziert zukünftige Handlungsoptionen. Die Vergabe der zahlreichen, stadt eigenen Flächenpotentiale sollte an Qualitäten in der Ausführung gekoppelt sein um einen Mehrwert im Wohnungsbau zu schaffen.

Räumliche Nachverdichtungspotentiale sind noch lange nicht ausgeschöpft.

Der städtische Handlungsspielraum in der Flächenpolitik ist steigerungsfähig.

8. Konzeptvergabe intensivieren

Die städtische Agentur für Baugemeinschaften sucht aktiv nach Flächen für Baugruppen und Kleingewerkschaften. 20% der städtischen Flächen sollen in Gemeinschaft bebaut werden. Die Agentur könnte weitere positive Effekte für günstigen Wohnraum erzielen, indem Flächen nicht nur zu marktgängigen Konditionen per Konzeptvergabe, sondern beispielsweise unter Marktwert aber geknüpft an soziale und qualitative Bedingungen vergeben werden. Eine andere Möglichkeit ist das Erbpachtverfahren. Dabei müsste der Pachtzins aber immer niedriger als der Kapitalmarktzins sein, sonst hat das Angebot keine Attraktivität. Würde man dies mit Selbstbaukonzepten kombinieren, könnten sogar finanzschwächere Akteure auf dem Wohnungsmarkt Eigentum bilden. Die Kompetenzen müssen über die reine Vergabe von Grundstücken erweitert werden. Das könnte auch über Wettbewerbsformate geschehen.

9. Kontinuität in der Wohnraumversorgung

Es braucht strukturelle statt konjunkturelle Programme für eine nachhaltige Versorgung mit Wohnraum. Verträge, die nach Legislaturperioden definiert sind, bringen eine zu große Versorgungsunsicherheit und einen sehr begrenzten Entwicklungszeitraum mit sich. Die Wohnraumversorgung ist eine so basale Aufgabe einer Stadt, dass sie sich nicht nach Debattenkonjunkturen und einzelnen Regierungszeiten richten kann. Die Verträge für die Steigerung des Wohnungsbaus müssen in langfristige Programme übersetzt werden.

10. Bindungsfristen verlängern

Die Bindungsfrist im geförderten Wohnungsbau beträgt 15 bis 20 Jahre, bei vorzeitiger Darlehensrückzahlung nur noch zehn Jahre. Es gibt aber verschiedene Lebenssituationen, in denen der Wohnort länger als 15 Jahre beibehalten wird und sich das Einkommen nicht verändert. Besonders bei der zunehmenden Anzahl von Rentnern, die eine geförderte Wohnung beziehen werden, über eine geringere Wohnmobilität und keine Gehaltsentwicklung aufweisen, ist diese Regelung zunehmend inadäquat.

Die Konzeptvergabe allein reicht nicht als Instrument gerechter Vergabepolitik.

Die Wohnraumversorgung darf nicht wechselnden politischen Interessen und Legislaturperioden unterliegen.

Die Bindungsfristen bei der Wohnraumförderung sind aus Perspektive einer langfristigen Versorgungsstabilität zu kurz.

Es braucht eine größere Vielfalt an Wohnungsbauprojekten.

11. Alternativen schaffen

Die Wohnsituation ist letztlich auch abhängig vom Mieter. All seine Wohnwünsche zu erfüllen, ist nahezu unmöglich. Wenn es eine Auswahl an Wohnungen gibt, dann geht der Mieter Kompromisse ein und wählt die bestmögliche Alternative. Sollen im Rahmen von Bauprojekten Einwohner und potentielle Mieter zu einem Kompromiss bewegt werden, gilt es ein entsprechendes Gegengewicht in die Savings-Cost-Waagschale zu werfen. Über einen Gegenwert können Wünsche kompensiert und Wohnpräferenzen geändert werden. Werden beispielsweise hochqualitative Wohnungen abseits gefragter Lagen errichtet, kann das die Bewohnerwünsche umstimmen: Statt der zentralen Lage wird eine größere Wohnung gewählt. In den analysierten Projekten zeigten sich weitere Kompromisse: Statt teurer Privatflächen kann es große kollektiv genutzte Flächen geben und statt standardisiertem Wohnraum können saisonal nutzbare Flächen eingesetzt werden. Flächen sollten also bedarfsgerecht errichtet werden und nicht nach einer reinen Quadratmeterrechnung.

Optionale Forschungsansätze

Über die Arbeit hinaus gibt es weitere Felder, in denen der hier entwickelte Ansatz angewandt werden kann.

Übertragbarkeit auf konkrete Wohnungsfragen

Das Vorgehen der Arbeit kann auf andere Zielgruppen, Projekte oder Maßnahmen übertragen werden. Die dargestellten Personas stellen lediglich einen Ausschnitt der Wohnungssuchenden dar. Erweitern ließe sich das Personenspektrum, in dem weitere Lebensstile und Wohnkonzepte betrachtet werden.

Die Personas dienen als pars pro toto ganzer Gruppen. Die Komplexität von Lebensstilen, Wohnwünschen und Bedürfnissen kann so reduziert und handhabbar gemacht werden. Durch die Personas können weitere Projekte und ordnungspolitische Maßnahmen anhand idealtypischer Fälle auf ihre Wirksamkeit hin untersucht werden.

Diese Methode lässt sich auch auf konkrete Räume projizieren. Werden Personas aus einer konkreten, räumlich verorteten Bevölkerungsgruppe gebildet, lassen sich die individuellen Wohnungsfragen anhand von realen Situationen entwickeln. Dies ist als Grundlagenanalyse für Wohnungsbauprojekte dienlich, damit greifbare Nachfragebeschreibungen in eine gestalterische Umsetzung einfließen können.

Antwortansätze in weiteren Themenfeldern

Neben den behandelten Wohnungsfragen und Lösungsstrategien gibt es weitere vielversprechende Themenfelder, die aufgrund von thematischer Trennung und Umfang nicht behandelt wurden. Was ebenfalls Einfluss auf die Wohnungsmarktsituation haben kann, ist beispielsweise die Stärkung von Mietrechten. Dazu zählen Überlegungen wie die Kappungsgrenze, die Modernisierungumlage oder das Bestellerprinzip bei Maklern.

Ein weiteres Prinzip, das neue Möglichkeiten für günstigen Wohnraum bietet, ist die Mischung von Wohnen und Gewerbe. Für das Arbeiten und Wohnen sind unterschiedliche Räume vorgesehen. Diese beiden Lebensbereiche vermischen sich zunehmend, eine räumliche Funktionstrennung wird dennoch aufrecht erhalten. Gerade durch die Mischung von Arbeiten und Wohnen können unausgelastete Flächenpotentiale

Bei dem Thema der Wohnraumversorgung muss der Bewohner wieder stärker betrachtet werden.

aktiviert werden. Wohn- und Arbeitsort werden schließlich nur halbtags genutzt. Auch gezielte Abwertungen von Wohnlagen durch Widmungsänderungen und die Öffnung für Gewerbenutzungen sind diskutabel.

Ein ebenfalls nicht betrachteter Handlungsraum findet sich bei den großen Genossenschaften. Der längst amortisierte Bestand der Nachkriegszeit lässt die Vermutung aufkommen, dass genug Eigenkapital für erneute Investitionen vorhanden ist. Diese werden nur zurückhaltend getätigt. Neue Instrumente die Genossenschaften wieder zum Bauen zu aktivieren könnten daher aussichtsreich sein.

Neubau und Bestand

Die Gesellschaft ist im Wandel, die Wohnungsfrage pluralisiert sich. Ohne den konkreten Bezug zu spezifischen Zielgruppen wird weiter nach den Regeln des Marktes am Bedarf vorbei gebaut. Der Mensch muss nun wieder in den Mittelpunkt des Wohnungsbaus gerückt werden.

Anhang



Quellen

- Abendblatt 2013, Volker Mester: 90.000 neue Wohnungen in Hamburg benötigt, 06.06.2013, <http://www.abendblatt.de/hamburg/article116861904/90-000-neue-Wohnungen-in-Hamburg-benoetigt.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Arch+ 198/199: Haus der Zukunft. IBA Hamburg: Smart Price Houses – Smart Material Houses – Hybrid Houses – Water Houses
- BBSR 2013: Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland; BBSR-Online-Publikation, Nr. 01/2013
- Benevolo, Leonardo, 2000: Die Geschichte der Stadt, 8th ed. Campus Verlag.
- Bki 2013: Baupreisindex <http://bki.de/baupreisindex.html>
- BMVBS 2009: Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Berlin
- BMVBS 2009b: Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Band 2, Berlin
- BMVBS 2013: Bauen und Wohnen in Zahlen 2012/2013, 8. Auflage, September 2013
- Brühl, Hasso / Echter, Claus-Peter / Frölich von Bodelschwingh, Fanziska / Jekel, Gregor 2006: Wohnen in der Innenstadt – eine Renaissance? Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Berlin
- BSU 2013: Hamburger Mietenspiegel. Qualifizierter Mietenspiegel für nicht preisgebundenen Wohnraum in der Freien und Hansestadt Hamburg, Stand 1. April 2013
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) 2013: Pressemitteilung 9/2013. Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45qm neuen Höchstwert
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) Abteilung Raumordnung / Stadtentwicklung / Wohnen 2009: Stadtentwicklungspolitik in Deutschland, Band 2. Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland
- Bundeszentrale für politische Bildung (BpB) 2008: Vollzeit- und Teilzeitbeschäftigte: <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61688/erwerbstaetigenquoten>
- Bundeszentrale für politische Bildung (BpB) 2010: Erwerbstätigkeit: www.bpb.de/system/files/pdf/O4N-QPA.pdf
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2009: Drucksache 19/2995. Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010. Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
- Center for Real Estate Studies (CRES) 2012: Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt, Berlin
- Dell, Christopher 2013: Ware: Wohnen! Politik. Ökonomie. Städtebau. Jovis Verlag
- Deutsche Bundesbank 2013: Monatsbericht Oktober 2013, 65. Jahrgang, Nr. 10, Frankfurt am Main
- Deutscher Mieterbund (DMB) 2011: Betriebskostenspiegel: <http://www.mieterbund.de/download.html#c3487>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Deutscher Mieterbund (DMB) 2013: Bundesweiter Heizspiegel. Verbraucher zahlen neun Prozent mehr: <http://www.mieterbund.de/heizspiegel0.9.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Dostal, Werner 2001: Arbeiten und Lernen in der Informationsgesellschaft, wissenschaftsgesellschaft.org, Heinrich Böll Stiftung, Berlin: <http://www.wissenschaftsgesellschaft.org/themen/bildung/arbeitundlernen.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Empirica 2012: Marktaktiver Leerstand 2012. CBRE-Empirica-Leerstandsindex: <http://www.empirica-institut.de/empi2007/tel.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- FAZ 2013: Vermieter sollen Makler zahlen <http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/koalitionsverhandlungen-vermieter-sollen-makler-bezahlen-12648807.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- FAZ 2014: Deutschland wird zur Rentendemokratie: http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wirtschaftspolitik/ueberalterung-deutschland-wird-zur-rentendemokratie-12780830.html?utm_medium=referral&utm_source=pulsenews, letzter Zugriff 10.2.2014
- Feldkeller, Andreas 2010: Zum ruhigen Wohnen, in Wolkenkuckucksheim, Zum Wohnen im 21. Jahrhundert 15. Jg., Heft 1, April 2010: <http://www.cloud-cuckoo.net/journal1996-2013/inhalt/de/heft/ausgaben/110/Feldtkeller/feldtkeller.php>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2009: Drucksache 19/2995 Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2010: Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes zugleich Beantwortung der Ersuchen der Bürgerschaft „Förderung von Familienwohnungen“ vom 5. März 2009 – Drucksache 19/2355 – und „Stadtentwicklung mit Weitsicht – Quartierstrukturen erhalten und stärken (Hamburger Konzept)“ vom 9. Dezember 2009 – Drucksache 19/4714 –
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2011a: Bündnis für das Wohnen Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2011b: Vertrag für Hamburg – Wohnungsbau Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2012: Weiterentwicklung des Rahmenprogramms integrierte Stadtteilrichtlinie und Globalrichtlinie.
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2013: Drucksache 20/7335 vom 28.03.2013, schriftliche kleine Anfrage, Betr. Förderberechtigte Haushalte in Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2013d: Förderrichtlinie für Maßnahmen im Rahmenprogramm integrierte Stadtteilentwicklung
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2013e: Mehr Stadt in der Stadt. Chancen für urbane Wohnqualitäten in Hamburg, Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2014a: Umwandlungsverordnung: <http://www.hamburg.de/umwandlungsverordnung/>
- Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2014b: Soziale Erhaltungsverordnung: <http://www.hamburg.de/soziale-erhaltungsverordnungen/>
- Friedrich, Lena 2008: Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland. Working Paper 21. Integrationsreport Teil 4, Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, 2008, Nürnberg
- GdW Bundesverband deutsche Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.) 2013: Branchenbericht 6., Wohntrends 2030, Studie
- Giedion, Siegfried 1930: Die internationalen Kongresse für neues Bauen, in Die Wohnung für das Existenzminimum, Englert und Schlosser
- Grundbau und Siedler: http://www.german-architects.com/projects/42697_Grundbau_und_Siedler, letzter Zugriff 10.2.2014
- Hamburger Abendblatt 2013: 90.000 neue Wohnungen in Hamburg benötigt, <http://www.abendblatt.de/hamburg/article116861904/90-000-neue-Wohnungen-in-Hamburg-benoetigt.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Hamburger WeltWirtschafts Institut (HWWI) 2013: Update. Wissens-Service des HWWI, 08/13, September 2013, Hamburg: <http://www.hwwi.org/publikationen/publikationen-einzelansicht/preisanstiege-am-hamburger-wohnungsmarkt//6568.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Häußermann, Harmut / Siebel, Walter 1996: Soziologie des Wohnens: eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens, Beltz Juventa
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter; Läßle, Dieter 2008: Stadtpolitik. Suhrkamp, Frankfurt am Main.
- Hradil, Stefan / Spellerberg Anette 2011: Lebensstile und soziale Ungleichheit, in Gesellschaft Wirtschaft Politik (GWP) Heft 1/2011, S.51-62
- Hubeli, Ernst 2009: Zur Polit-Ökonomie der Seelenkisten, in Position Alltag. Architecture in the context of everyday life, Graz
- Hummel, Bernhard 2013: Mietshäuser Syndikat. Langfristig günstig wohnen ohne Privateigentum. In Planerin 4_13, SRL, Berlin
- Immowelt 2010: Deutsche Großstädte: Angebot und Nachfrage nach Immobilien im Überblick <http://ratgeber.immowelt.de/anlage/rendite/immobilienpreise/artikel/artikel/deutsche-grossstaedte-angebot-und-nachfrage-nach-immobilien-im-ueberblick.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Investitions- und Förderbank Hamburg 2013a: Gesetz über die Weiterentwicklung der Hamburgischen

Wohnungsbaukreditanstalt zur Hamburgischen Investitions- und Förderbank

- Investitions- und Förderbank Hamburg 2013b: Neubau von Mietwohnungen. 1. Förderweg. Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg, August 2013
- Investitions- und Förderbank Hamburg 2013c: Neubau von Mietwohnungen. 2. Förderweg. Förderrichtlinie für Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg, August 2013
- Jones Lang LaSalle 2013a: Residential City Profile Hamburg. 1. Halbjahr 2013, Helge Scheunemann, Hamburg
- Jones Lang LaSalle 2013: On.Point. Wohnungsmarktbericht Deutschland 2013, Jirka Stachen, Julius Stinauer, Berlin
- Jones Lange LaSalle 2013a: On.Point. Residential City Profile. Der Wohnungsmarkt Hamburg – 1.Halbjahr 2013, Frankfurt am Main
- Klupp, Matthias 2013a: Wohnungsmarkt Hamburg. Risiken für die Stadtentwicklung?, Vortrag an der HCU 10.12.2013
- Kurth, Detlef / Wiezorek, Elena 2012: Wohnen im Wandel. Wohnungspolitik als Planungsaufgabe. In Planerin 6_12, SRL, 2012, Berlin
- LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG: 2013: LBS-Immobilienmarktatl 2013. Hamburg und Umland.
- May, Ernst 1930: Die Wohnung für das Existenzminimum, in Die Wohnung für das Existenzminimum, Engert und Schlosser
- Meyer, Monika 2013: Bedingungen des Wohnungsmarktes. Aktuelle Befunde. In Planerin 4_13, SRL, Berlin
- Mieterverein Hamburg 2013: <http://www.mieterverein-hamburg.de/statistiken-wohnen-hamburg.html>
- Münch, Sybille 2006: Bundesdeutsche Wohnungspolitik seit 1945 <http://www.schader-stiftung.de/themen/demokratie-und-engagement/fokus/wohnungspolitik-und-wohnungswesen/artikel/bundesdeutsche-wohnungspolitik-seit-1945/>
- Sassen, Saskia 2001: Global Cities and Global City-Regions: A Comparison; in Global City-Regions : Trends, Theory, Policy, Allan J. Scott; oxford university press
- Schader Stiftung 2005: Weniger Menschen – geringere Wohnraumnachfrage? <http://www.schader-stiftung.de/themen/demographie-und-strukturwandel/fokus/alternde-quartiere/artikel/demographischer-wandel-und-wohnraumnachfrage/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Schneider, Nicole / Spellerberg, Anette 1999: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität; Leske + Budrich, Opladen
- Schönig, Barbara 2013: Die neue Wohnungsfrage, in Blätter für deutsche und internationale Politik 2'13; Seite 17-20, <http://www.blaetter.de/archiv/jahrgaenge/2013/februar/die-neue-wohnungsfrage>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Siebel, Walter 2006: Die Zukunft des Wohnens, in Arch+ 176/177, Mai 2006
- SPD 2011: UNSER HAMBURG: STARK UND SOLIDARISCH. SPD-Regierungsprogramm für Hamburg
- Spellerberg, Anette 2007: Lebensstile im sozialräumlichen Kontext: Wohnlagen und Wunschlagen. In Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen Dangschat, Jens / Hamedinger, Alexander (Hrsg), Hannover, S.182-204
- Spellerberg, Anette 2012: Neue Nachfragegruppen auf dem Wohnungsmarkt. In Planerin 6_12, SRL, Berlin
- Statista 2013: Leerstandsquote von Wohnungen in Hamburg bis 2009: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/252750/umfrage/Leerstandsquote-von-Wohnungen-in-Hamburg/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Statistik Nord 2008: Statistik informiert... Spezial Nr. VIII/2008: Einwohnerentwicklung in Hamburg 2007. Wanderungsgewinne und Mobilität in den Hamburger Stadtteilen, Kornelia Zander
- Statistik Nord 2010: Statistik informiert... Spezial Nr. I/2010: Sozialeleistungen zur Armutsvermeidung in

den Hamburger Stadtteilen 2008. Erhebliche Unterschiede: Hilfequoten schwanken zwischen 0 und 30 Prozent

- Statistik Nord 2011: Statistik informiert... Spezial Nr. VIII/2011: Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen Ende Dezember 2010
- Statistik Nord 2012: Statistik informiert... Spezial Nr. III/2012: Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen, Annett Jackisch
- Statistik Nord 2013a: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2012/2013
- Statistik Nord 2013b: Statistik informiert... spezial Nr. V/2013: Struktur der Hamburger Haushalte in den Stadtteilen Ende 2012. Fast ein Drittel der Hamburgerinnen lebt allein, Annett Jackisch
- Statistik Nord 2013c: Statistik informiert... spezial Nr. IV/2013: Lohn- und Einkommenssteuerstatistik in Hamburg 2007. Große Unterschiede zwischen den Hamburger Stadtteilen, Margarete Haberhauer
- Statistik Nord 2013d: Statistik informiert... spezial Nr. VI/2013: Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen Ende 2012. 30 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund, Annett Jackisch
- Statistik Nord 2013e: Statistik informiert... spezial Nr. III/2013: Sozialeleistungen in den Hamburger Stadtteilen 2011. Zahl der Empfängerinnen und Empfänger leicht gesunken – weiterhin große Unterschiede zwischen den Stadtteilen
- Statistik Nord 2013f: statistische Berichte. Kennziffer F II 1,2,4 – j/12 HH Hochbautätigkeit und Wohnungsbau in Hamburg 2012
- Statistik Nord 2014: Statistik informiert... Nr. 1/2014: Bevölkerungsentwicklung in Hamburg im ersten Halbjahr 2013. Weiterhin deutliches Wachstum durch Zuwanderung, Ulrich Hußing
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2013: Statistik informiert... Spezial Nr. V/2013. Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen Ende 2012
- Süddeutsche Zeitung 2010b: Ein Drittel vom Einkommen, <http://www.sueddeutsche.de/geld/miete-ein-drittel-vom-einkommen-1.359997>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Taz 2012c: Zehn neue Wohnungen, <http://www.taz.de/!95784/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Taz 2013a: Saga baut 60 Wohnungen, <http://www.taz.de/!118364/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Taz 2013b: Baugruppen sind zum Zankapfel geworden: <http://www.taz.de/!45833/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Teuteberg, Hans-Jürgen (Hg.) 1986: Stadtwachstum, Industrialisierung, sozialer Wandel. Duncker & Humblot.
- Teuteberg, Hans-Jürgen in: Heineberg, H. 1987: Innerstädtische Differenzierung und Prozesse im 19. und 20. Jahrhundert: geographische und historische Aspekte. Böhlau.
- Transparenzoffensive 2013: <http://www.transparenzoffensive.net/2013/03/08/aktuelle-analyse-zeigt-hamburger-mietmarkt-ist-gespalten/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Waltersbacher, Matthias 2012: Wohnungsmarkt und Wohnstandorte. Auswirkungen des demographischen Wandels. In Planerin 6_12, SRL, 2012, Berlin
- WK 2012: Bestandsdaten geförderter Mietwohnungen Hamburg, Stand Januar 2012, [http://www.ifbhh.de/downloads/archiv-details/?tx_ttnews\[tt_news\]=350&cHash=f81a80979571f88103fa1315a169f883](http://www.ifbhh.de/downloads/archiv-details/?tx_ttnews[tt_news]=350&cHash=f81a80979571f88103fa1315a169f883), letzter Zugriff 10.2.2014
- Zeit 2013: was im koalitionsvertrag steht, <http://www.zeit.de/politik/deutschland/2013-11/koalitionsvertrag-beschluesse-ueberblick/seite-2>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Zeit 2013b: Maas verspricht baldige Mietpreisbremse, <http://www.zeit.de/wirtschaft/2014-01/mietpreisbremse-maas-immobilienmarkt>, letzter Zugriff 10.2.2014

Projekte

Alte Schule Kalrshorst

- Wohnportal Berlin, <http://www.wohnportal-berlin.de/projekt/alte-schule-karlshorst>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Standort-Architekten: http://www.standort-architekten.de/sta_untermenue/whg/kho_content.htm, letzter Zugriff 10.2.2014
- Christian Thommes, TWAarchitekten, 14.3.2014
- Selbstbau e.g.: <http://www.selbstbau-eg.de/projekte/gundelfinger-strae-1011>
- Institute for Creative Sustainability : experimentcity (id22) 2012: CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen
- Stiftung Trias: http://www.stiftung-trias.de/berlin_mietergenossenschaft.html, letzter Zugriff 10.2.2014
- Christian Thommes, TWAarchitekten, 14.3.2014

Case Study #1

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (SenStadt): Serieller Wohnungsbau. Standardisierung der Vielfalt. Studie und Projektrecherche für die IBA Berlin 2020
- IBA Hamburg GmbH 2013a: Smart Price House. Case Study #1
- Arch+ 198/199: Haus der Zukunft. IBA Hamburg: Smart Price Houses – Smart Material Houses – Hybrid Houses – Water Houses
- Brandlhuber+ http://www.brandlhuber.com/0132_option_lots_berlin/, letzter Zugriff 10.2.2014

Grundbau und Siedler

- IBA Hamburg GmbH 2013b: Smart Price House. Grundbau und Siedler
- Arch+ 198/199: Haus der Zukunft. IBA Hamburg: Smart Price Houses – Smart Material Houses – Hybrid Houses – Water Houses
- Jörg Leiser 2013: Smart-Price-Houses – „Grundbau und Siedler“: <http://www.youtube.com/watch?v=R-W-3nvtVA>
- Christiane Schmidt, Bel, 12.3.2014
- BeL: Selbstbauen ist kostengünstig und macht Stolz: <http://www.bel.cx/>
- Baunetzwoche #250, Special: Min to Max, Dezember 2011
- Friedrich, Jan 2012: Learning from Wilhelmsburg <http://www.bauwelt.de/cms/bauwerk.html?id=10692411>, letzter Zugriff 10.2.2014

Hegemonietempel

- FAZ 2010: Die Klügeren bauen vor: <http://www.faz.net/aktuell/feuilleton/die-kluegeren-bauen-vor-11434835.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Süddeutsche 2010a: Die Gewächshäuser der Zukunft, 9.8.2010
- Bauwelt 2010: Aufgesetztes Dachhaus in Bauwelt 22/2010, Parasitär Bauen.
- Metamorphose 02/10: Leben im Gewächshaus. Low-Budget-Wohnhaus auf alter Fabrik, Berlin, 2010
- Baunetzwoche #250, Special: Min to Max, Dezember 2011

Inter Pares

- Inter-Pares a: <http://inter-pares.de/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Inter-Pares b: http://www.stattbau-hamburg.de/index.php/realisierte-wohnprojekte/articles/inter_-_pares.html, letzter Zugriff 10.2.2014
- Moni Thelosen, InterPares, 05.12.2013
- Britta Becker, stattbau, 13.11.2013

M29

- Oliver Clemens; Bernhard Hummel, Vortrag auf dem Min-to-Max Symposium; 10.11.2011
- Taz 2012b: Mietshaus ohne Mieter: <http://www.taz.de/1/archiv/digitaz/artikel/?ressort=bl&dig=2012%2F09%2F07%2Fa0166&cHash=98cf10a18f12cb1db3b34b2e9a789d2b>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Berliner Zeitung 2012: Zimmer-Sozialismus im Prenzlauer Berg <http://www.berliner-zeitung.de/berlin/berlins-groesste-wg-zimmer-sozialismus-in-prenzlauer-berg,10809148,16938246.html>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Malmöer 29: <http://hausprojekt-m29.org/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Oliver Clemens, CK-Architekten, 6.3.2014

Ritterstraße 50

- R50 Baugemeinschaft: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/video/video_1280.shtml, letzter Zugriff 10.2.2014
- Ritterstraße 50: <http://www.wohnportal-berlin.de/projekt/ritterstr50>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Arch+ 201/202: Feature R50. Baugruppe, Stadtpolitik, Gemeinschaft, Ökonomie, Methoden, Beteiligung und Standards beim Projekt R50, Berlin
- Baunetz: komplexe Beziehungen. Baugruppenprojekt in Berlin http://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Baugruppenprojekt_in_Berlin_3285569.html, letzter Zugriff 10.2.2014
- Taz 2012a: Jeder für sich und alle zusammen: <http://www.taz.de/1/archiv/digitaz/artikel/?ressort=bl&dig=2011%2F05%2F25%2Fa0158&cHash=7132234379>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Gespräch zur Baugruppe R50 in Berlin: <http://www.urbanophil.net/stadtentwicklung-stadtpolitik/ge-sprach-zur-baugruppe-r50-in-berlin/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Christoph Schmidt, ifau, 11.3.2014

SmartWohnen

- Heimbau 2013: <http://www.heimbau.at/wohnungen/neubau/in-planung/sonnwendviertel-ii-gefoerderte-wohnungen---smartwohnen-917.htm>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Geiswinkler & Geiswinkler 2013: Sonnenwindviertel II: <http://www.geiswinkler-geiswinkler.at/bauten/items/sonnwendviertel2.html?kat=1>, letzter Zugriff 10.2.2014
- SmartWohnen Wien: <http://smartwohnenwien.at/smart-wohnen/>, letzter Zugriff 10.2.2014
- Groschopf, Dieter / Trojan, Michaela 2013: Der geförderte Wiener Mietwohnungsneubau. Das SMART-Wohnbauprogramm für besonders kostengünstigen Wohnraum. In Planerin 4_13, SRL, Berlin
- Roland Benesch, geiswinkler & geiswinkler, 4.3.2014

Andere Gespräche

- Uwe Henning, Agentur für Baugemeinschaften, 3.12.2013
- Matthias Klupp, Analyse&Konzpete, 13.01.2014

Abbildungen

12 Bevölkerungsentwicklung ausgewählter Städte während der Industrialisierung

eigene Darstellung: Daten aus Hencke-Bockschatz, Gerhard 2003: Industrialisierung. Fundus - Quellen für den Geschichtsunterricht

13 Beengte Wohnverhältnisse innerhalb einer Mietskaserne

© Landesmedienzentrum Baden-Württemberg, Fotoarchiv: <https://geschichtsheftsmz.wordpress.com/1996/02/26/bilder-zeigen-die-veranderungen-durch-die-industrielle-revolution-in-allen-lebensbereichen/#jp-carousel-754>

13 Hohe bauliche Dichte in Mietskasernen

Verlag Dr. Hans Epstein/Wien & Leipzig 1929: http://www.geo.de/GEO/heftreihen/geo_epoche/fotoshow-berlin-in-bildern-54943.html?t=img&p=3#content

14 Ergebnisse des II. Congrès International d'Architecture Moderne

http://www.wb-jung.de/sites/default/files/images/projekte/01%20_cover_die%20wohnung_0.png

14 Kriegszerstörungen in Hamburg

Stadtteilarchiv Hamm

15 Werbeplakat von 1947

http://baugeschichte.a.tu-berlin.de/bg/lehre/veranstaltung_dokumentation.php?det_id=75&veranst_id=33&veranstaltung=&semester=

15 Behutsame Stadterneuerung in Kreuzberg um 1980

<http://www.mai-nrw.de/IBA-1987.57.0.html>

17 Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Hamburg 1995 - 2012

Jones Lang LaSalle 2013: on.point Residential City Profile. Der Wohnungsmarkt Hamburg - 1. Halbjahr 2013

20 Wachsende und schrumpfende Arbeitsmarktregionen 2011

Datenbasis: Universität Kassel, Prof. Kosfeld; Laufende Raumbbeobachtung des BBSR Geometrische Grundlage: BKG/BBSR Kreise/Arbeitsmarktregionen, 31.12.2011; http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/AMR_WaSch_2011/Arbeitsmarktregionen_WaSch.html

21 Das Vier-Sektoren-Modell von 1882 bis 2010:

Werner Dostal: Arbeit und Lernen in der Informationsgesellschaft, Heinrich Böll Stiftung: <http://www.wissensgesellschaft.org/themen/bildung/arbeitsundlernen.html>

21 Erwerbstätigenquoten von Männern und Frauen nähern sich zunehmend an

Bundeszentrale für politische Bildung: Ausgewählte Erwerbsquoten.; <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61688/erwerbstaetigenquoten-i>

22 Wanderungen 2001 bis 2005: Hamburg verzeichnet Zuwanderungsgewinne, die das negative Geburtensaldo ausgleichen

Daten: Statistik Nord, Bevölkerungsfortschreibung in Empirica 2007: Immobilienmarktanalyse für die Elbinsel

22 Die Haushaltszunahme und die Bevölkerungszunahme im Vergleich.

Daten: Statistik Nord: Statistisches Jahrbuch 2012/2013

23 Zu- und Abgänge im Hamburger Wohnungsbestand, 1987 bis 2007

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2009: Drucksache 19/2995 Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft. Haushaltsplan 2009/2010

24 Die Leerstandsquote hat sich seit 2005 von 1,8% auf 0,9% halbiert

Statista 2013: Leerstandsquote von Wohnungen in Hamburg bis 2009: <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/252750/umfrage/Leerstandsquote-von-Wohnungen-in-Hamburg/>; Empirica 2012: Marktaktiver Leerstand 2012. CBRE-Empirica-Leerstandsindex: <http://www.empirica-institut.de/empi2007/tel.html>

24 Eigentumswohnungen im Neubau

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH März 2013

25 Eigentumswohnungen im Bestand

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH März 2013

26 Entwicklung der Quadratmeterpreise bei Wohneigentum in Hamburg

© LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG/F+B GmbH März 2013

26 Mietklassen in € je m² Wohnfläche (Angebotsmieten Nettokalt) in Hamburg

Matthias Klupp, Analyse & Konzepte 2013: Datenbasis BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN Immodaten GmbH

27 Anzahl der Eigentums- und Mietangebote je 1000 Wohnungen im Hamburger Bestand 2013

Jones Lang LaSalle 2013: on.point Residential City Profile. Der Wohnungsmarkt Hamburg - 1. Halbjahr 2013

27 Entwicklung der Medianmiete in Hamburg (in €/m²)

Jones Lang LaSalle 2013: on.point Residential City Profile. Der Wohnungsmarkt Hamburg - 1. Halbjahr 2013

27 Arithmetisches Mittel der Quadratmetermieten

CRES 2012: Studie zum Hamburger Wohnungsmarkt

28 Abweichungen der Angebotspreise für Baualterklassen 1899, 1954 und 1964 zum Mietenspiegel-Mittelwert in ausgewählten Bezirken der Hansestadt Hamburg 2011

Transparenzoffensive Immobilienwirtschaft: <http://www.transparenzoffensive.net/2013/03/08/aktuelle-analyse-zeigt-hamburger-mietmarkt-ist-gespalten/>

29 Anteil der errichteten Gebäude in angegebenen Zeiträumen

BBSR: Wohnen und Bauen in Zahlen 2012/2013, 8.Auflage, Stand September 2013

29 Eigentümerstruktur der Hamburger Wohnungen

BBSR: Wohnen und Bauen in Zahlen 2012/2013, 8.Auflage, Stand September 2013

30 Fluktuationen im Vergleich zwischen genossenschaftlichen Trägern und privaten Investoren je nach Wohnlage.

CRES 2012: Studie zum Hamburger Wohnungsmarkt

34 Wanderungsbewegungen in Hamburg nach Alter

Matthias Klupp, Analyse & Konzepte 2013, Daten: statistik Nord

34 Wohnmobilität in Hamburg. Mobilitätskennziffer bezogen auf 1000 Haushalte

Statistik Nord 2008: Statistik informiert... Spezial Nr. VIII/2008: Einwohnerentwicklung in Hamburg 2007. Wanderungsgewinne und Mobilität in den Hamburger Stadtteilen

35 Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten in Hamburg. Durchschnitt: 54,2%

Statistik Nord 2013b: Statistik informiert... spezial Nr. V/2013: Struktur der Hamburger Haushalte in den Stadtteilen Ende 2012. Fast ein Drittel der Hamburgerinnen lebt allein.

35 Anzahl der Personen im Haushalt nach Lagetyp in Großstädten

Matthias Klupp, Analyse & Konzepte 2013, Daten: BBSR, SOEP 2007, Innerstädtische Raumbbeobachtung - Kommunalstadistik der IRB-Städte; Statistik Nord 2013a: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2012/2013, Statistik Nord 2013: Statistik informiert... Spezial Nr. V/2013. Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen Ende 2012

36 Angebote und Nachfragen auf dem Immobilienportal Immowelt, 2010

Immowelt 2010: Deutsche Großstädte: Angebot und Nachfrage nach Immobilien im Überblick <http://ratgeber.immowelt.de/anlage/rendite/immobilienpreise/artikel/artikel/deutsche-grossstaedte-angebot-und-nachfrage-nach-immobilien-im-ueberblick.html>

- 36 Gegenüberstellung der Haushaltsgrößen und Wohnungen mit nach Anzahl der Räume**
Statistik Nord 2013a: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2012/2013, Statistik Nord 2013: Statistik informiert... Spezial Nr. V/2013. Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen Ende 2012
- 37 Anteil ausländischer Investoren an Immobilien Neuanlagen**
BBSR-Online-Publikation, Nr. 01/2013: Der Markt für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland Ergebnisse des BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt Nr. 11 (2. Hj. 2012 – 1. Hj. 2013)
- 37 In Hamburg von 1990 bis 2011 fertiggestellte Wohnungen nach Anzahl der Räume**
Statistik Nord 2013a: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2012/2013; Daten: Statistik Nord: Statistisches Jahrbuch 2012/2013
- 38 Durchschnittliche Wohnfläche in Neubauwohnungen**
Daten: Statistik Nord: Statistisches Jahrbuch 2012/2013
- 38 Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern in Bezug zum gesamten Wohnungsbestand**
Daten: Statistik Nord: Statistisches Jahrbuch 2012/2013
- 38 Durchschnittliche Wohnfläche pro Person am Beginn des Lebens und als Hochbetagte**
Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) 2013: Pressemitteilung 9/2013. Pro-Kopf-Wohnfläche erreicht mit 45qm neuen Höchstwert
- 39 Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs pro Person in Hamburg**
Daten: Statistik Nord: Statistisches Jahrbuch 2012/2013
- 39 aktueller und prognostizierter Wohnflächenverbrauch pro Person in Deutschland**
CBRE 2011: Special Report. Wohnimmobilienmarkt Deutschland 2010/2011
- 40 Bevölkerungspyramide Hamburg 2012**
<http://media1.faz.net/ppmedia/aktuell/543050230/1.2780415/default/wenn-die-sogenannten-babyboomer-jahrgaenge-in-rente-gehen.jpg>; Statistik Nord 2013a: Statistisches Jahrbuch Hamburg 2012/2013; Statistik Nord 2013d: Statistik informiert... spezial Nr. VI/2013: Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen Ende 2012. 30 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund, Annett Jackisch
- 41 Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund an der gesamten Bevölkerung**
Statistik Nord 2013d: Statistik informiert... spezial Nr. VI/2013: Bevölkerung mit Migrationshintergrund in den Hamburger Stadtteilen Ende 2012. 30 Prozent aller Hamburgerinnen und Hamburger haben einen Migrationshintergrund, Annett Jackisch
- 42 Anteile der Haushalte mit Kindern an allen Haushalten nach Stadtteilen**
Statistik Nord 2011: Statistik informiert... Spezial Nr. VIII/2011: Struktur der Haushalte in den Hamburger Stadtteilen Ende Dezember 2010
- 44 Anteil der über 65-Jährigen im Hamburger Stadtgebiet**
Matthias Klupp, Analyse & Konzepte 2013, Daten: statistik Nord
- 45 Gesamtbetrag der Einkünfte 2007 in Euro**
Statistik Nord 2013c: Statistik informiert... spezial Nr. IV/2013: Lohn- und Einkommenssteuerstatistik in Hamburg 2007. Große Unterschiede zwischen den Hamburger Stadtteilen, Margarete Haberhauer
- 45 Anteil der Sozialhilfeempfänger an der Bevölkerung 2011**
Statistik Nord 2013e: Statistik informiert... spezial Nr. III/2013: Sozialleistungen in den Hamburger Stadtteilen 2011. Zahl der Empfängerinnen und Empfänger leicht gesunken – weiterhin große Unterschiede zwischen den Stadtteilen
- 46 Entwicklung der durchschnittlichen Heizkosten für eine Mietwohnung mit 70 m².**
<http://www.mieterbund.de/heizspiegel0.9.html>;
- 47 Reallohnentwicklung im Vergleich zur Entwicklung der durchschnittlichen Mieten**
Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2010: Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes zugleich Beantwortung der Ersuchen der Bürgerschaft „Förderung von Familienwohnungen“ vom 5. März 2009 – Drucksache 19/2355 – und „Stadtentwicklung mit Weitsicht – Quartierstrukturen erhalten und stärken (Hamburger Konzept)“ vom 9. Dezember 2009 – Drucksache 19/4714
Bundeszentrale für politische Bildung: Reale und nominale Lohnentwicklung: <http://www.bpb.de/nachschlagen/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61766/lohnentwicklung>
Wirtschaftswoche: <http://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/immobilienmarkt-teurer-hauskauf-maessige-miete/6545202.html?slp=false&p=2&a=false#image>
- 55 Lebensstile in Deutschland 2010 nach Anette Spellenberg**
Hradil, Stefan / Spellerberg Anette 2011: Lebensstile und soziale Ungleichheit, in Gesellschaft Wirtschaft Politik (GWP) Heft 1/2011, S.51-62
- 57 Wohnkonzepte und tendentielle Übergangsbewegungen zwischen diesen, hervorgerufen durch gesellschaftliche und persönliche Veränderungen**
GdW Bundesverband deutsche Wohnungs- und Immobilienunternehmen (Hrsg.) 2013: Branchenbericht 6., Wohntrends 2030, Studie
- 68 Baugenehmigungen und Fertigstellungen bis 2012, sowie prognostizierter Neubaubedarf**
Jones Lang LaSalle 2013: on.point Residential City Profile ; Der Wohnungsmarkt Hamburg - 1. Halbjahr 2013; Quellen: Statistikamt Nord, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
- 68 Zielvolumen Flächenpotentiale für 2010 bis 2014: 32.000 Wohneinheiten**
Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2010: Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes
- 69 Anteile der Innen- und Außenentwicklung an Wohnbaupotential A**
Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2010: Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes
- 69 Wohnbaupotentiale auf Konversionsflächen im Wohnbaupotential A**
Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2010: Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes
- 69 Flächen in städtischem und privatem Eigentum von Wohnbaupotential A**
Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2010: Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes
- 69 Anteile an Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau aus Wohnbaupotential A**
Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) 2010: Fortschreibung des Wohnungsbauentwicklungsplanes
- 74 Anteil der förderberechtigten Haushalte in der Hamburger Mietwohnraumförderung: 54%**
schriftliche kleine anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann, Drs. 20/7335, Betr.: Förderberechtigte Haushalte in Hamburg
- 75 Förderbewilligungen der IFB HH (ehemals WK)**
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt: Jahresbericht 2012. Mietwohnungsbau in Hamburg
- 75 Förderfähige Wohnflächen nach Haushaltsgrößen**
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt: Jahresbericht 2012. Mietwohnungsbau in Hamburg
- 76 Einkommensgrenzen und Anteil der förderberechtigten Haushalte des 1. und 2. Förderweges nach §8 Abs.2 HmgWoFG**
schriftliche kleine anfrage der Abgeordneten Heike Sudmann, Drs. 20/7335, Betr.: Förderberechtigte Haushalte in Hamburg
- 77 Räumliche Verteilung der bewilligten Förderungen 2012;**
Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt: Jahresbericht 2012. Mietwohnungsbau in Hamburg
- 80 RISE Fördergebiete, Räumliche Verteilung der unterschiedlichen Bund-Länder-Programme**
Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung RISE. Leitfaden für die Praxis.

Erklärung

- 81 **RISE Fördergebiete, Räumliche Verteilung der landesfinanzierten Förderprogramme**
Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung RISE. Leitfaden für die Praxis.
- 87 **Die Alte Schule mit im Garten befindlichen Gemeinschaftshaus und einer Turnhalle**
eigene Darstellung
- 87 **Straßenansicht der Alten Schule Karlshorst**
Josef Hermann
- 91 **Raummodule bestehend aus Fertigbauteilen**
eigene Darstellung
- 91 **Kombinationsmöglichkeiten mehrerer Gebäude**
eigene Darstellung
- 91 **gebauter Prototyp von Case Study #1**
eigene Aufnahme
- 95 **Die Bodenplatten weisen ein Stützenraster auf, welches von den Bewohnern ausgestaltet wird**
eigene Darstellung
- 95 **Unter Einsatz der Muskelhypothek gebauter Prototyp**
eigene Aufnahme
- 99 **Die Wohneinheit wird auf einem Bestandsgebäude aufgesetzt.**
eigene Darstellung
- 99 **Foto des realisierten Hegemonietempel**
Bauwelt 22/2010; Frank Hülsbömer
- 103 **Der Bauwagenplatz ist durch das Gebäude zugänglich**
eigene Darstellung
- 103 **Hofeinfahrt und eine der beiden kollektiv nutzbaren Dachterrassen**
eigene Aufnahme
- 107 **Raumprogramm in der Ausführung. Durch Überlagerungen von kollektiven und individuellen Flächen entsteht eine Art große Wohngemeinschaft.**
Darstellung nach Oliver Clemens, CK-Architekt
- 107 **Die zwei unteren Geschosse bestehen aus Wohnungen. Der Leichtbauaufsatz beherbergt eine Gemeinschaftsküche und einen Projektraum.**
Josef Hermann
- 111 **Analyse der Raumbeziehungen und -bedarfe zweier Parteien vor dem Entwurf nach ifau**
Diagramm nach ifau
- 111 **R50 nach Fertigstellung**
Andrew Alberts / Baunetz.de
- 115 **Modell des Grundrasters in das die verschiedenen Wohnungsgrößen eingestzt werden**
geiswinkler & geiswinkler
- 115 **Städtebauliche Einbettung des Projektes**
eigene Darstellung

Ich versichere, dass ich die vorliegende Masterthesis „Wohnwunsch und Wirklichkeit“ ohne Hilfe Dritter und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Quellen und Hilfsmittel angefertigt wurde. Wörtlich oder dem Sinn nach aus anderen Werken entnommene Stellen sind unter Angabe der Quellen kenntlich gemacht.

Diese Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegen.

Hamburg, März 2014

Aron Bohmann



Dieses Werk ist unter einem Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivs 3.0 Germany-Lizenzvertrag lizenziert. Sie dürfen das Werk bzw. den Inhalt unter folgenden Bedingungen vervielfältigen, verbreiten und öffentlich

zugänglich machen: a) Sie müssen den Namen des Autors/Rechteinhabers in der von ihm festgelegten Weise nennen. b) Dieses Werk bzw. dieser Inhalt darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden. c) Dieses Werk bzw. dieser Inhalt darf nicht bearbeitet, abgewandelt oder in anderer Weise verändert werden.