

**Prof. Dipl.-Ing. Jörn Walter**

Seit 1999 Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg. Seit 2001 Professor der Hochschule für bildende Künste Hamburg. Mitglied der Deutschen Akademie der Künste Berlin und der Sächsischen Akademie der Künste.

[www.hamburg.de/bsu](http://www.hamburg.de/bsu)

| | 2 **Wohnstandort Hamburg: Bewährtes und Begehrtes**

HafenCity, die grösste Baustelle Europas, bedeutet eine Art Stadtumbau. Die planerischen und politischen Herausforderungen sowie die neuen Formen der Zusammenarbeit zwischen unterschiedlichsten Akteuren sind einzigartig. Was sind die Folgen für den Wohnstandort Hamburg, welche Massnahmen und Experimente runden ihn für die Zukunft ab?

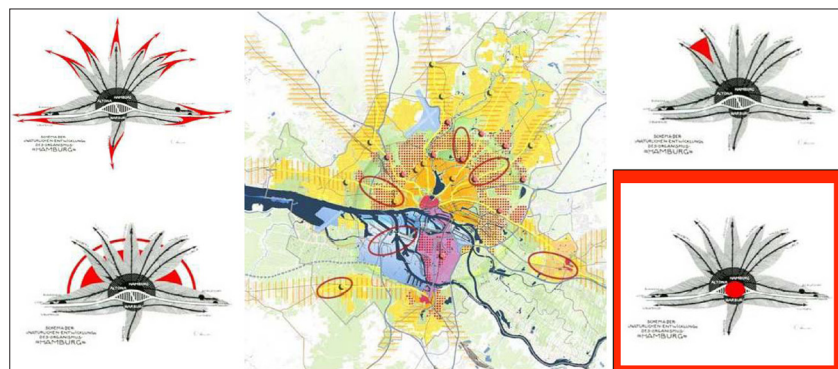
[Transkription]

Ich bin naturgemäss etwas parteiischer als Herr Selle, der ja aus der wissenschaftlichen Perspektive auch das eine oder andere nebeneinander stehen lassen kann. Die Städte aber haben etwas zu tun. Wir haben Probleme, mit denen wir zu kämpfen haben, und zu diesen Problemen müssen wir uns positionieren und auch handeln.

Das erste Thema im Kontext «Wachstum und Nachhaltigkeit» dreht sich darum, dass das Wachstum nach aussen in unseren Städten begrenzt ist: Wenn Sie sich das abgebildete Modell für das Siedlungswachstum Hamburgs im 20. Jahrhundert ansehen (Abbildung 5), so stellt sich die Frage: Wie weit wollen wir noch hinausgehen? 30 Kilometer, 40 oder 50? Wir sind heute schon weit über unsere Landesgrenzen hinaus gewachsen. Müssen wir also nicht, und das ist meine Grundthese für das 21. Jahrhundert, doch wieder in die Stadt zurück, weil wir es unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten und vielen anderen Aspekten überhaupt nicht mehr vertreten können, das Wachstum weiter nach aussen zu treiben?

Abbildung 5 Wachstum und Nachhaltigkeit

5 Plan Mitte: AG Machleidt + Partner, PB GmbH / Kirsch Bremer artandarchitecture für die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, FHH.  
Abbildungen links und rechts: FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

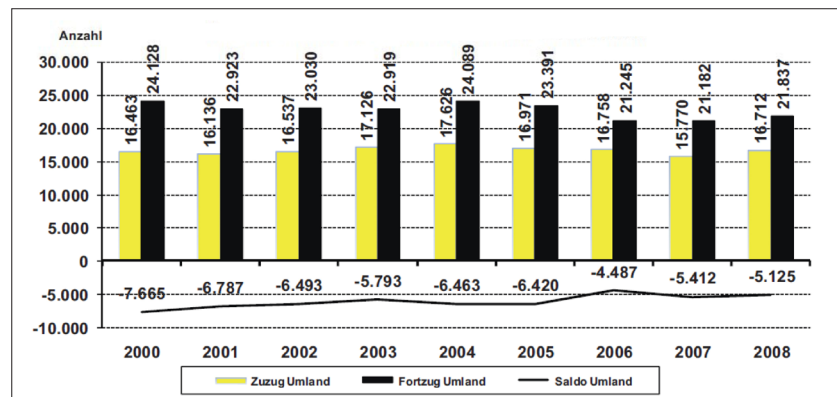


Ein zweiter wichtiger Punkt, mit denen die Städte nach wie vor zu kämpfen haben, ist das Stadtumland-Wanderungsproblem. Sie sehen dies in einer kleinen Tabelle zu Hamburg (Abbildung 6). Der Saldoverlust sank im letzten Jahrzehnt von 7600 auf ungefähr 5000 Einwohner pro Jahr, aber wir verlieren eben immer noch 5000 Personen pro Jahr an das Umland. Warum wachsen wir dennoch? Weil die Zuwanderung aus dem In- und Ausland zurzeit noch etwas grösser ist: Wir haben im Gesamtsaldo einen durchschnittlichen jährlichen Wanderungsgewinn von etwa 5000 Personen.



Abbildung 6 Umlandwanderung Hamburg

6 FHH, Behörde für  
Stadtentwicklung und Umwelt,  
Amt WSB.



Einen dritten Punkt will ich ansprechen, die Anzeichen für eine gewisse Trendumkehrung zugunsten der Inneren Stadt. Warum kommt es überhaupt zu solchen Rückwärtstrends? Zum einen gibt es neue Lebensstilgruppen, die sich zunehmend in unserer Gesellschaft ausdifferenzieren. Und es gibt darunter Lebensstilmodelle, die deutlich daran interessiert sind, wieder in der Stadt zu leben. Zum anderen gibt es aber, wie ich glaube, auch neue Verflechtungsbedarfe zwischen Wohnen, Arbeiten und anderen Funktionen. Die Grundthese hierzu ist folgende: Durch den Umstand, dass wir im 21. Jahrhundert immer grössere Bevölkerungsanteile in unserer Gesellschaft haben, die nicht mehr auf langfristige Perspektiven im Arbeitsmarkt setzen können, sondern kurzfristige und/oder Teilzeitverträge haben, sind wir auf Wechsel und Alternativen angewiesen. Die betroffenen Personen müssen sich in ihren eigenen Lebensmodellen darauf einstellen – auch dann, wenn sie Familien gründen. Dies führt dann dazu, dass sie in der Grundtendenz Arbeitsmärkte suchen, die flexibler sind und wo die Chancen, auch Alternativen zu finden, grösser sind. Das ist, so glaube ich, eine der massgeblichen Ursachen dafür, warum zunehmend mehr Gruppen wieder in die Städte zurück wollen: Weil die Arbeitsmärkte auf dem Land einfach kleiner und geschlossener sind.

Schliesslich will ich noch das Defizit im Bereich des Wohnungsneubaus ansprechen. Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsdiskussion, die wir zu Beginn des Jahrzehnts hatten – «schrumpfendes Land», «wir werden weniger» usw. –, haben sich zu wenige in der Immobilienwirtschaft noch getraut, im Wohnungsbau zu investieren. Dies sind grundsätzlich langfristige Investitionen, insbesondere im preisgünstigen Bereich, die über 30 bis 50 Jahre oder in noch längeren Zeiträumen abgeschrieben werden müssen. Also ist auch eine deutliche Steigerung der Neubausvolumina eine zentrale Aufgabe der Zukunft in den westdeutschen Grossstädten.

### Innenstadt als Wohnstandort

Jetzt komme ich zum Thema «Innenstadt» im engeren Sinne. Wir in Hamburg haben ein paar Sonderchancen mit der HafenCity, die sehr zentral liegt. Aber bevor ich auf dieses Thema zu sprechen komme, muss man die Abbildung zum «Innenstadtkonzept Hamburg 2010» (Abbildung 7) zunächst mit der Abbildung zu den Wohnflächen in der Innenstadt (Abbildung 8) in Beziehung setzen.



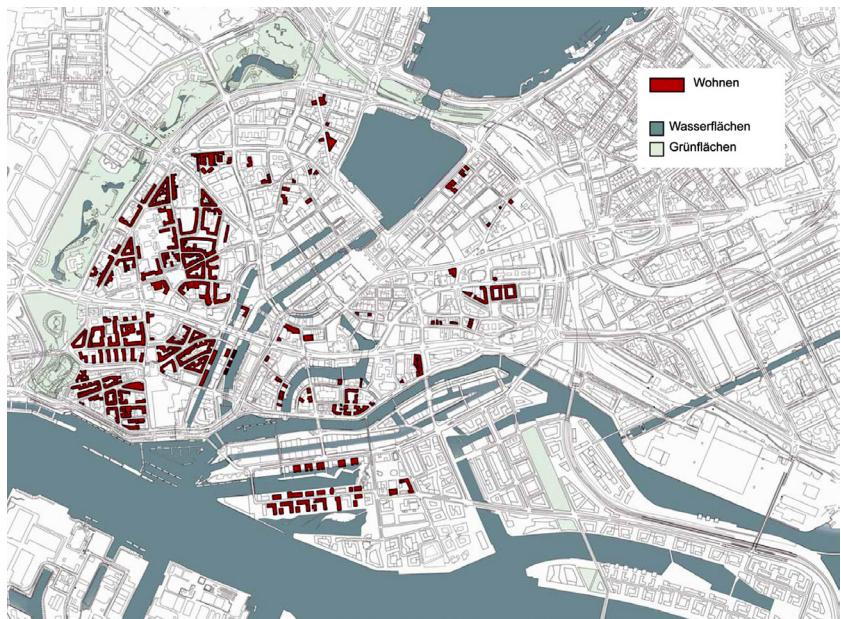
Abbildung 7 Innenstadt-konzept Hamburg 2010

7 Lohaus-Carl  
Landschaftsarchitektur für die  
Behörde für Stadtentwicklung  
und Umwelt, FHH.



Abbildung 8 Wohnflächen in der Innenstadt

8 FHH, Behörde für  
Stadtentwicklung und Umwelt.



Gerade einmal 14 000 Seelen der 1,78 Millionen Einwohner in Hamburg leben im engeren Sinne noch in der Innenstadt. Die Einwohner der Innenstadt verteilen sich nicht gleich, grosse Teile sind völlig tertiärisiert. Wo liegen die Ursachen dieser Situation in Hamburg?

Wir haben es mit der Frage der Grossstadtwerdung zu tun, aber auch mit speziellen Ereignissen, die im 19. Jahrhundert die Stadtentwicklung in Hamburg geprägt haben, wie z.B. eine Cholera-Epidemie und in der Folge flächenhafte Abbruchmassnahmen, dem Herausdrängen der Bevölkerung, und zwar schon vor dem Zweiten Weltkrieg und seinen Zerstörungen.

Da wir es heute mit einer vollständig bebauten Innenstadt zu tun haben, kommen wir in Wahrheit nur ganz langsam durch schrittweise Umbaumassnahmen voran. Die Projekte haben in Hamburg ungefähr eine Grössenordnung von 100 Wohneinheiten, d.h. 200 Leute am Ende der Reise. Es handelt sich um mühsame kleine Veränderungen, mit denen wir die Stadt umbauen, aber es ist eine wichtige Aufgabe. Es gibt weiter die Chance des Umbaus von bestehenden Gebäuden sowie von Aufstockungsmassnahmen. Die Gebäude, um die es sich in diesem Kontext dreht, stammen in der Regel aus Nachkriegsbeständen, die in den 1950er- und 1960er-Jahren errichtet worden sind. Das alles bedingt viele kleine Schritte, mit denen Sie natürlich quantitativ nur ganz langsam vorankommen: Es geht dabei immer um 30, 40 oder im höchsten Fall um 100 Wohneinheiten. Dennoch sind es wichtige Aufgaben, die wir wahrnehmen müssen. Und wie man in Hamburg sehen kann, muss dies nicht immer zum gestalterischen Nachteil der Städte sein.

Zu der besonderen Chance, die wir in Hamburg haben, gehört die Hafencity: Sie bringt 6000 Wohneinheiten mit voraussichtlich 12 000 neuen Einwohnern. Für Hamburg gesehen, ist das fast eine Verdoppelung der Bevölkerung und somit ein wirklicher quantitativer Sprung.

### **Innere Stadt als Wohnstandort**

Etwas anders stellt sich das Feld der Inneren Stadt dar. Wenn man diesbezüglich einen Blick auf Hamburg wirft, sieht man, dass wir hier schon grössere Chancen haben, den Wohnungsbau voranzubringen. Im Kern geht es dabei um Konversionsflächen, mit denen man relativ gute und quantitativ bedeutende Projekte realisieren kann. Solche Flächen sind beispielsweise klassische Bahnflächen. Sie bieten grosse Chancen mitten in der Stadt; so wie beispielsweise zwischen Altona und Ottensen, wo rund 3000 Wohnungen in diesem Jahrzehnt entstehen können (Abbildung 9).

Dazu gehören auch solche Umstrukturierungen, die mit anderen gesellschaftlichen Veränderungen zu tun haben. Zum Beispiel hat die völlige Umstellung unserer Krankenfinanzierung in Deutschland zu einem gigantischen Rationalisierungsschub im Bereich des Krankenhauswesens geführt. Man könnte jetzt natürlich auch die Schulen und viele andere solche Infrastruktureinrichtungen nennen. Dieser Rationalisierungsschub hat wiederum zur Folge, dass Gelände frei geworden sind, die wir jetzt neu nutzen können. So sind wir in Hamburg gerade dabei, ein grosses Pavillonkrankenhaus in ein Wohngebiet umzunutzen.

Es gibt auch immer wieder klassische Industrieflächen, wie z.B. das Falkenried-Gelände, welches der eine oder andere vielleicht kennt, die solche neuen Optionen eröffnet. Nicht zuletzt bot auch das Bavaria-Gelände die Chance, überhaupt in einer zentralen Lage wieder Wohnungen unterzubringen (Abbildung 10).



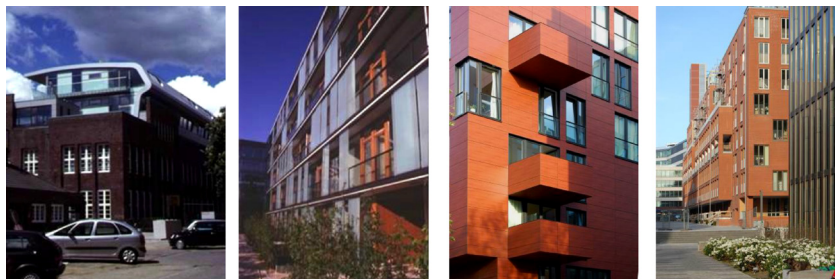
Abbildung 9 Mitte Altona

9 Plan links und Bild oben rechts: André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA mit arbos Freiraumplanung GmbH & Co. KG, Hamburg.  
Abbildung unten rechts: FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Foto: M. Friedel.



Abbildung 10 Falkenried und Bavariaquartier

10 Fotos links: FHH Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.  
Fotos rechts: Michael Rink.



Vielleicht noch ein Satz zur qualitativen Seite für ein urbanes Stadtgefüge: Wenn wir dort neu bauen, dann entscheiden wir uns nicht mehr dazu, nur monofunktionale Wohngebiete zu bauen. Sondern wir achten in all diesen Gebieten darauf, dass wir auch einen zumindest beachtlichen Anteil von anderen Nutzungen haben. Dazu gehören gewerbliche ebenso wie kulturelle und andere Dienstleistungsnutzungen, um diese Generationenchanche dazu zu nutzen, auch wirklich urbanere Stadt zu produzieren.

### **Gentrifizierung und die Erhaltung bestehender Milieus**

Ein ganz anderes uns derzeit beschäftigendes Thema ist die Frage der sozialen Ausgewogenheit der Wohnungsmarktentwicklung – sprich die Problematik der Gentrifizierung. Betrachtet man über einen immerhin 20-jährigen Zeitraum die Mietentwicklung und die allgemeine Entwicklung der Einkommensverhältnisse in Hamburg, so entsteht nicht unbedingt der Eindruck, dass sich die Einkommensverhältnisse wesentlich von der allgemeinen Mietentwicklung abgekoppelt haben. Oder umgekehrt gesagt, dass die Mieten deutlich stärker gestiegen sind als die allgemeinen Einkommensverhältnisse.



Was aber wichtig ist, und das ist im Augenblick unser eigentliches Problem in den Städten: In den Niedrigsteinkommensbereichen erleben wir eine deutliche Abkopplung!

Unter unseren rund 900 000 Haushalten befinden sich heute 190 000 Haushalte, deren Mieten in den verschiedenen Formen alimentiert werden, damit sie ihre Wohnkosten noch bezahlen können. Das jährliche Investitionsvolumen für die Wohnungsbauförderung – Neubau und Modernisierung – beträgt im Hamburger Haushalt rund 120 Millionen Euro. Auf der anderen Seite steht der Betrag, den wir dafür ausgeben, Mieten zu subventionieren: Dieser beträgt pro Jahr etwa 550 Millionen Euro. Sie sehen die Relation, die mittlerweile eingetreten ist. Meine ganz klare These dazu ist: Mit diesen 550 Millionen Euro werden keine Wohnungen gebaut, sondern wir subventionieren steigende Mietpreise, die viele Leute nicht mehr bezahlen können. Es gilt unbedingt, dieses Thema neu auszutarieren.

Eine Folgeerscheinung der auseinanderdriftenden Einkommen und der Lebensstilveränderungen ist die Problematik der Gentrifizierung. Wir haben in Hamburg einen erheblichen Druck auf einigen Gebieten, wenn auch nicht auf allen. Das muss man auch deutlich unterscheiden. Aber in den zentralen Gebieten wie St. Pauli, Schanzenviertel und St. Georg müssen wir gegensteuern, und zwar mit dem geringen Rechtsinstrumentarium, das uns zur Verfügung steht – vor allem den sozialen Milieuschutzsätzen. Der tatsächliche Effekt aus den Erfahrungen, die wir in den 1990er-Jahren mit solchen Gebieten gemacht haben, darf nicht überschätzt werden. Andererseits darf man die psychologische Wirkung nicht unterschätzen. Dies gilt vor allem dann, wenn man die Genehmigungsrechte der Milieuschutzsatzung mit einem Umwandlungsverbot in Eigentumswohnungen verbindet. Ein anderes Instrument, das in diesem Kontext positiv wirkt, ist die konsequente Anwendung von Zweckentfremdungsverboten.

Auch im Neubaubereich stellt sich die Frage, wie wir mit diesem Problem umgehen. Ich will in diesem Sinne nochmals ein Wort zur HafenCity sagen. Wir haben in Hamburg mit der HafenCity versucht, über die Grundstückspolitik sehr unterschiedliche Bevölkerungskreise anzusiedeln – mit Hilfe von Genossenschaftswohnungsbau, Baugemeinschaften, Spezialangeboten, z.B. für Senioren, bis hin zu privaten Investitionen im Bereich der Miet- und Eigentumswohnungen (Abbildung 11).

Abbildung 11 HafenCity: Mischung Eigentümer und Nutzer

11 HafenCity Hamburg GmbH.



Das ist, wenn wir ehrlich Bilanz ziehen, nicht ganz gelungen. Wir haben die Grundstücke zu einem Festpreis von 420 bis 470 Euro/m<sup>2</sup> BGF abgegeben. Der Grundstückspreis ist verglichen mit dem Hamburger Preisniveau und den Lagequalitäten sehr moderat.

Warum ist es dann nicht geglückt? Weil uns der Markt überholt hat. Der Standort wurde so beliebt, dass kurz vor der Finanzkrise plötzlich die zwei- bis dreifachen Preise im Eigentumsmarkt bezahlt wurden. Das ist eine Thematik, mit der wir uns jetzt auseinandersetzen müssen: Wie können wir dem langfristig entgegensteuern? Es ist dies eine Problematik, die trotz mancher Regelungen in den Verträgen bis heute nicht ganz gelöst ist. Sie läuft auf Wertabschöpfungsklauseln und langfristige Mietpreisbindungen hinaus. Wir hoffen, damit unsere Zielsetzung, auch unterschiedlichen Einkommensgruppen in der Hafencity Angebote unterbreiten zu können, besser umzusetzen.

Ein anders grosses Kapitel im Wohnungsbau ist der Umbau in den Beständen. Aus sozialer Sicht ist dies eine zentrale Aufgabe, aber auch mit Blick auf die grossen ökologischen Herausforderungen, vor denen wir stehen: dem Umbau der Städte angesichts der CO<sub>2</sub>-Problematik, dem Spannungsverhältnis von Mietkosten gegenüber ökologischen und ästhetisch-gestalterischen Zielen – bei uns das «Backsteinproblem». Wer sich also mit diesen Fragen einmal näher auseinandersetzt, merkt, dass da das eigentlich grosse Potenzial liegt.

Auch in den Beständen spielt die Aufgabe, ein sozial empfindlicheres Bevölkerungssegment in der Stadt zu halten, eine ganz entscheidende Rolle. Wir haben in einigen sehr zentralen Lagen – wie beispielsweise am Alsterlauf – Bestände aus der Nachkriegszeit, wo es genau solche Chancen zum energetischen Umbau und zur Nachverdichtung unter Wahrung der sozialen und gestalterischen Ziele gibt (Abbildung 12, folgende Seite). Oder in Wilhelmsburg, wo im Moment 700 Wohnungen im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) saniert und ergänzt werden (Abbildung 13, folgende Seite).

### **Neue Märkte**

Schliessen will ich mit einem Blick auf neue Marktsegmente, Wohnformen und Architekturen, die sich zurzeit entwickeln und die wir zu fördern suchen. Ein Stichwort heisst, wenig überraschend, «Wohnen am Wasser»: Hier bieten sich viele Chancen, Leute in die Stadt hineinziehen und ihnen Wohnqualitäten bieten zu können, die wir über Jahrzehnte – man könnte sogar Jahrhunderte sagen – nicht erschlossen haben. Dazu gehört ebenfalls das Wohnen auf dem Wasser, was wir zu fördern versuchen. Dies sind zwar kleine Marktsegmente, Sondersegmente, die das Wohnungsproblem quantitativ nicht lösen können, aber sie ermöglichen, Gruppen in die Stadt zu holen, die man sonst möglicherweise nicht so ohne weiteres gewinnen kann (Abbildung 14, folgende Seite).

Ein weiteres Thema ist die Frage des ökologischen Umbaus. Es gibt Leute, die wollen auch in der Stadt umweltfreundlich leben. Das ist eine Gruppe, die quantitativ sehr an Bedeutung gewinnt und die wir nicht an das Umland abgeben wollen. Das wirft viele Fragen für den Wohnungsbau von morgen auf. Wir versuchen uns daher, z.B. im Rahmen der IBA, in neuen Haustypologien, z.B. dem Hybridhaus. Also, wie passt sich das Haus an die Menschen an und nicht nur die Menschen an die Häuser? Für die Zukunft stellt sich weiterhin die Frage: Was kommt nach dem Energiesparen? Hier geht es um das Thema «smart material»: Mit welchen anderen Baumaterialien müssen wir arbeiten, wenn wir ins 21. Jahrhundert gehen?



Abbildung 12 Sanierung & Nachverdichtung: Altenhagener Weg

12 Springer Architekten.  
Alle Fotos: Bernd Hiepe, Berlin.  
Quelle: BDA Preiskatalog 2008.



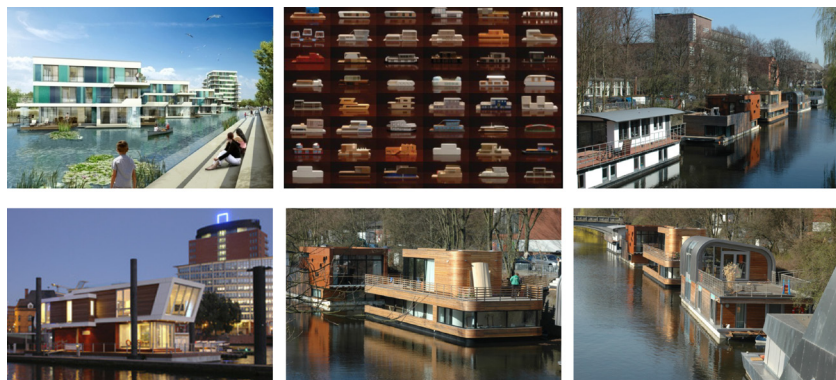
Abbildung 13 Sanierung & Nachverdichtung: Reiherstiegviertel

13 Alle Rechte IBA Hamburg GmbH.  
Oben links: lan Architecture.  
Oben rechts: Gerber Architekten GmbH.  
Unten links: Büro Onix.  
Unten rechts: kfs architekten / bloom images.  
Plan Mitte: kfs Architekten, Urte Schlie und Sven Andresen Landschaftsarchitekten.



Abbildung 14 Hausboote, Water Houses, IBA Hamburg

14 Oben links: Waterhouses, IBA Hamburg GmbH, Schenk Waiblinger Architekten.  
Unten links: Förster Trabitczsch Architekten.  
Alle anderen Fotos: FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.



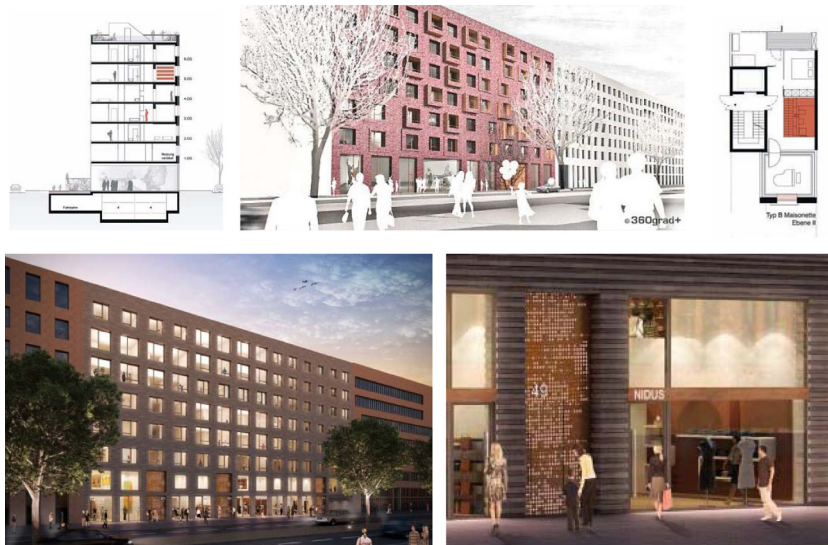


Und nicht zuletzt spielt auch das Preisthema eine Rolle. Dies ist vielleicht kein neues Thema im Wohnungsbau, aber es ist mit einer neuen Komponente versehen: Wie bauen wir eigentlich «smart price» und zugleich «zero emission»? Damit müssen wir uns beschäftigen.

Darüber hinaus müssen wir die Bindung der Bevölkerung an die Stadt stärken. Das ist für uns ein grosses Thema, bei dem es um Baugruppen, Baugemeinschaften und Kleingemossenschaften geht. Es handelt sich um viele Spezialsegmente, die sehr betreuungsintensiv sind – aber am Ende gewinnen wir Leute, die bleiben.

Abbildung 15 Haus des Musikers: Nidus Haus

15 Oben: 360 grad+ architekten, Hamburg.  
Unten links und Mitte: spine architects / Munzinger PR.  
Quelle: Hafencity Hamburg GmbH.



Es gibt auch wieder neue typologische Trends: Das Hochhaus, eine lange verpönte Wohnform, gewinnt wieder Freunde. Dies ist eine Diskussion, die wir zurzeit in vielen Grossstädten führen. Wir hatten in Deutschland etwa 30 Jahre, in denen – nach den schlechten Erfahrungen der 1970er-Jahre – keine Hochhäuser im Wohnungsbereich mehr gebaut wurden. Jetzt gibt es auch in Hamburg einige Fälle, wo wir wieder – ganz vorsichtige – Testversuche machen, um zu sehen, wie es angenommen wird. Interessant ist, dass diese Typologie im absoluten Spitzenpreissegment platziert wird. Es handelt sich hierbei natürlich auch um ein ästhetisches Thema, zu dem wir uns neu positionieren müssen. Die Zeit fehlt jetzt leider, um dies im Einzelnen auszuführen, aber als Stichwort mag es vielleicht genügen.

