



Diversität und Begegnungsfähigkeit des Wohnens im Zentrum der Stadt

Jürgen Bruns-Berentelg
Vorsitzender der Geschäftsführung

ETH Forum Wohnungsbau
19. April 2013

HAFENCITY
HAMBURG 

Chance

Renaissance der
inneren Stadt

soziale Mischung;
wozu und wie?

theor. Lücke

Kritik

New-Build
Gentrification

Begegnungsfähigkeit

**praktisch-
theor. Modell**

- Urban Regeneration
 - Resurgent Cities
 - Reurbanisierung der Stadt „als eine konventionelle Weisheit“
 - Revitalisierung der „innerstädtischen“ Ökonomie
 - gesteigerte Attraktivität als Wohnstandort
- (Cheshire 2006; Brake/Herfert 2012)

offen: besteht (zusätzlicher) Steuerungs- und Handlungsbedarf?

- (1) Gentrifizierung nicht primär als direkte oder indirekte Verdrängung der Bewohner („working class“) aus Bestandsbauten (Ruth Glass 1964), sondern
- (2) als grundsätzliche Kritik am gross angelegten Neubau in der inneren Stadt:
Replacement oder „Displacement“

Innere Stadt für die neue Mittel- und Oberklasse

- weniger direkte räumliche Verdrängung
- sondern als orts- und nachbarschaftsbezogene Exklusion und indirekte Verdrängung (Davidson / Lees 2005, Davidson / Lees 2010, Rérat et al. 2010)

offen: welches soziales Modell der inneren Stadt?

- regelhafte starke politische Forderung
- Attraktivität der sozialen Homogenität: Märkte und Haushalte produzieren bzw. entscheiden sich für Homogenität
- schwache theoretische Fundierung sozialer Mischung (Siebel 2010)

offen: kann es eine (gesteuerte) nachhaltige soziale Mischung geben?

„Der Widerspruch“:

Soziale Mischung und marktbezogene Wohnentwicklung laufen im Zentrum der Stadt besonders stark auseinander.

Soziale Mischung als Intervention kann verstanden werden

- als Anstoss distributiver Gerechtigkeitsforderungen
- als positive externe ökonomische Effekte generierend
- als die innere Stadt als urbanen Begegnungsort zurückgewinnend (Bruns-Berentelg 2012)

**sozio-materieller
Kontext**

**feinkörnige
Nutzungsmischung
und Dichte**

- Wohnen / Arbeiten
- Wohnen / Besucher

**ökonomischer
Kontext**

**sozioökonomische
Differenzierung**

- frei finanzierter Wohnungsbau
- preisgedämpfter Wohnungsbau
- geförderter Wohnungsbau

**sozio-politischer
Kontext**

**der sozialen kritischen
Masse (Urbaniten; ab 2004)**

- „kooperativer“ Träger
- und urbane Pioniere
 - Genossenschaften
 - Baugemeinschaften

**sozialer Kontext
urbane Stadtgesellschaft**

**urbane Nachbarschaftsentwicklung
(ab 2005)**

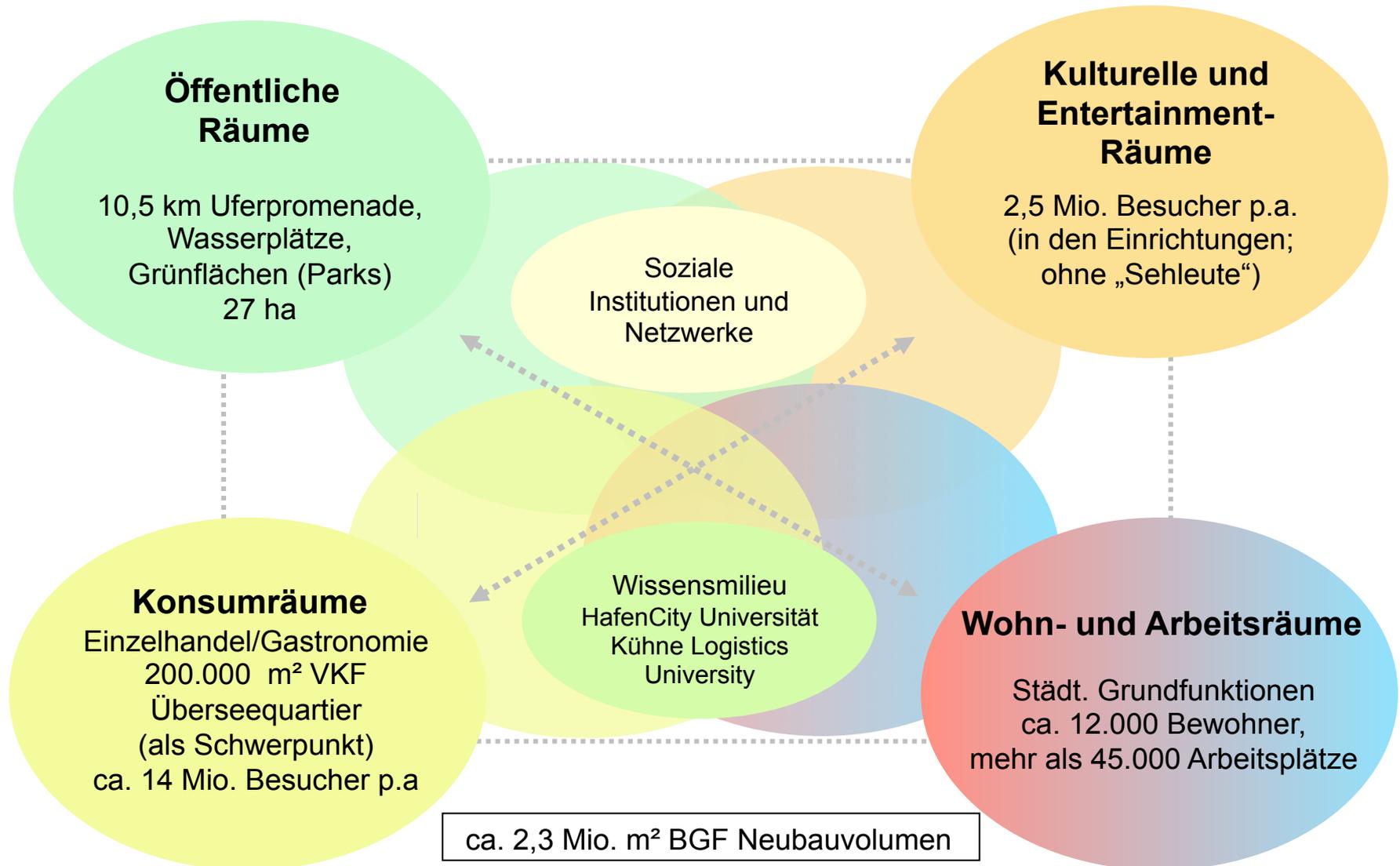
- Institutionenentwicklung und -aufweitung
- Netzwerkbildung
- symbolische Orte u. Atmosphären als öffentl. Begegnungsorte

HAFENCITY: WOHNEN UND ARBEITEN IM ZENTRUM DER STADT AUCH EIN WOHNEXPERIMENT

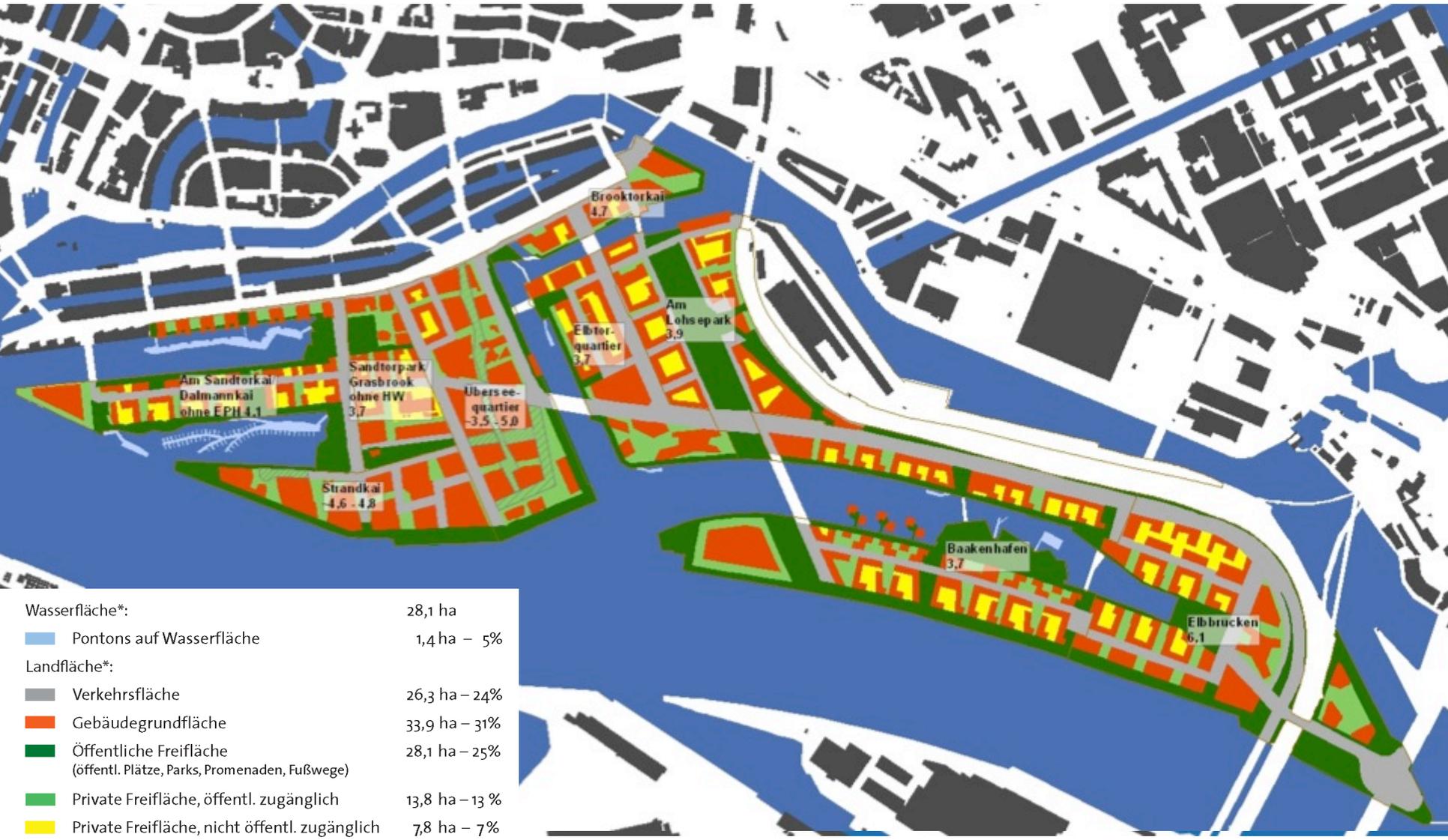


HafenCity

- Brownfield in innerer Stadtlage, 157 ha Fläche; Masterplan 2000
- Waterfront: 10,5 km neue Wasserlinie
- City: 40% Wachstum der Fläche

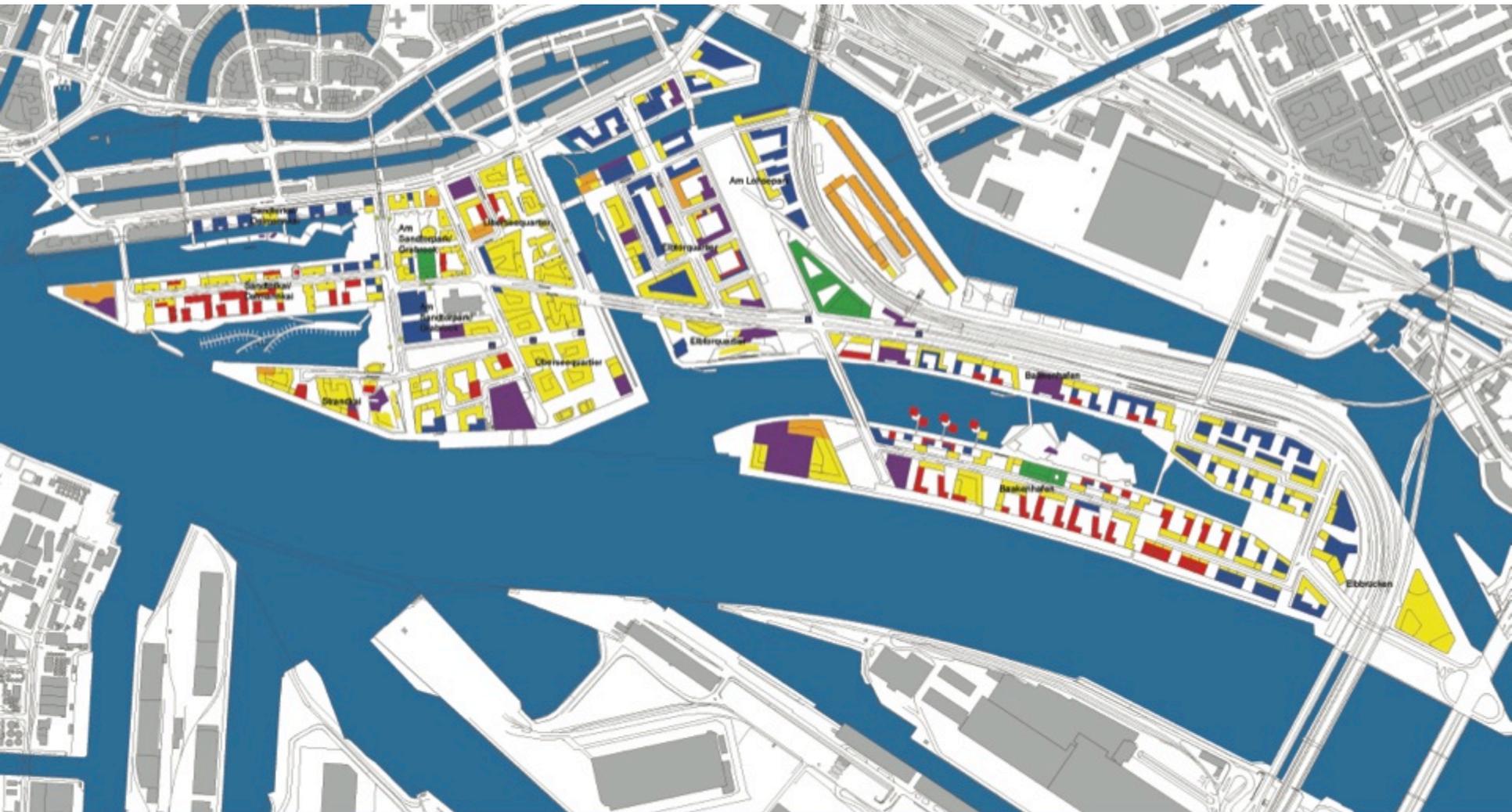


SOZIO-MATERIELLER KONTEXT: WOHNMILIEU URBANE INTENSITÄT, DICHTE UND VERNETZTE, WASSERBEZOGENE (BLAUE) UND GRÜNE FREIRÄUME



*ohne Quartier Oberhafen

SOZIO-MATERIELLER KONTEXT: FEINKÖRNIGE VERTIKALE NUTZUNGSMISCHUNG: ERDGESCHOSSFLÄCHEN / INTEGRATION SCHULSTANDORTE



NUTZUNG ERDGESCHOSS:

- | | | |
|--|--|---|
|  Wohnen |  Freizeit-/ Sondernutzung |  Bildung/ Forschung |
|  Büro |  Kultur |  Publikumsbezogene Nutzungen (Einzelhandel/ Gastronomie/ Dienstleistungen) |

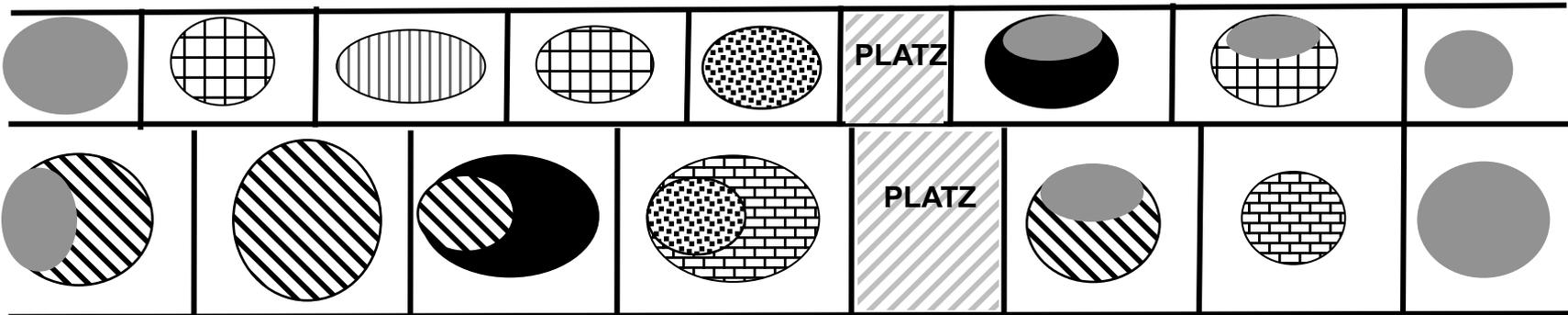
SOZIO-MATERIELLER KONTEXT: WOHNEN AM DALMANNKAI (70% WOHNANTEIL)



SOZIO-MATERIELLER KONTEXT: DIFFERENZIERTERTE WOHNKONZEPTE

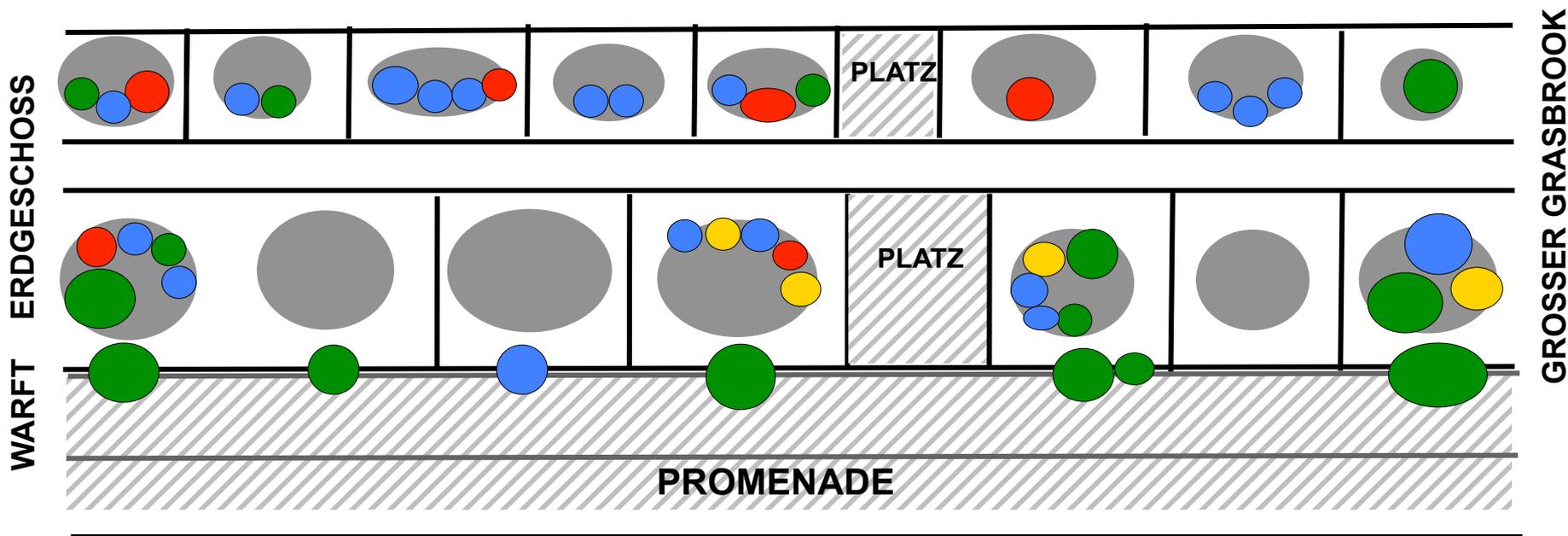


ERSTER SCHRITT DER ÖKONOMISCHEN UND SOZIALEN DURCHMISCHUNG: FESTPREISE UND HETEROGENE TRÄGERKONZEPTE (2003 BIS 2009)



Konzept-/ Trägermischung

- | | | | |
|--|--|--|--|
|  | Investor / Bauträger
(Eigentum; gehobenes oder Luxus-Preissegment) |  | Baugemeinschaft
(Eigentum), Selbstnutzung |
|  | Investor / Bauträger
(Eigentum; mittleres Preissegment) |  | Seniorenorientiertes Wohnen
(Eigentum / Miete; gehobenes Preissegment) |
|  | Investor / Bauträger
(Miete / Eigentum; mittleres Preissegment) |  | Wohnungsbaugenossenschaften
(Miete) |
|  | Büronutzung | | |



Typologie der Nutzungen

-  **Nahversorgung**
(Bäcker, Feinkostladen, Zeitschriften/Tabakwaren)

 **Dienstleistungen, Einzelhandel**
(Arztpraxen, Friseur, Bank, Makler, Massage, Mode, Blumen, Apotheke etc.)
-  **Gastronomie / Food (z.T. ethnic Food)**
(Cafe, Bistro, Eiscafe, verschiedene Restaurants)

 **Ortsbezogene spezielle Konzepte**
(Tee-Lounge, Galerie (Städtebauthemen), maritime Bekleidung, Gewürzverkauf, maritime Souvenirs)



630 Wohneinheiten in Eigentums-, Miet- und Genossenschaftswohnungen

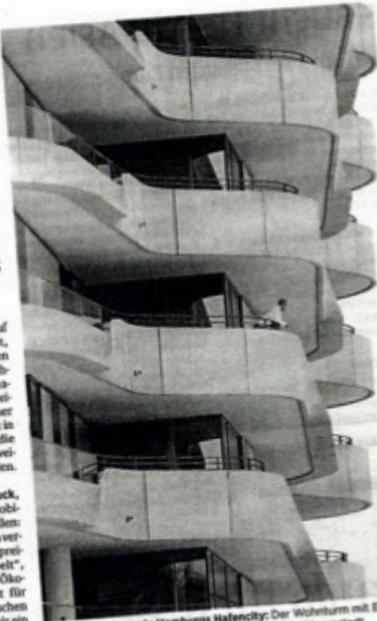
32 IMMOBILIENMARKT HAMBURG

Handelsblatt
WOCHENENDE 05./07. FEBRUAR 2015, NR. 53

Hafencity schlägt Blankenese

Die Spitzenpreise und höchsten Mieten der Stadt werden in Hamburgs jüngstem Stadtteil erzielt.

► Mieten steigen bis 2015 um voraussichtlich zehn Prozent.
► Bauträger weichen in günstigere Lagen aus.



Marco-Polo-Tower in Hamburgs Hafencity: Der Wohnturm mit Blick auf den Hafen zieht zu den exklusivsten Adressen der Hansestadt.

chen nur auf Platz zwei. Doch auf die Bundesländer umgerechnet, verlangen die Vermieter hier den mit Abstand höchsten durchschnittlichen Mietpreis pro Quadratmeter. Tendenz weiter steigend: Der Verband deutscher Pfandbriefbanken prognostiziert in seiner aktuellen Studie, dass die Hamburger Mieten bis 2015 um weitere zehn Prozent klären werden.

Investoren stehen unter Druck, wenn sie die steigenden Immobilienpreise wieder einfließen wollen: „In Hamburg haben sich in den vergangenen drei Jahren die Kaufpreisen um den Mieten abgekoppelt“, sagt Konstantin Kholodilin, Ökonom am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung. „Zwischen dem Investoren und dem Käufer über die Mieten wieder eingestommen hat.“

Vergleichsweise günstig sind dabei Wohnungen mittlerer Größe zu haben. Während Kleinapartments mit 30-Quadratmeter Größe und fünf bis 100-Quadratmeter mit einer üblichen durchschnittlichen Quadratmeterpreise zu Buche schlagen – die zwölf Euro monatlich – liegt bei Wohnungen mit 60 Quadratmeter bei weniger als zehn Euro.

Deutlich gestiegen sind auch die Kaufpreise: Ein frei stehendes Einfamilienhaus mit etwa 150-Quadratmeter Wohnfläche kostete in Hamburg 2012 durchschnittlich 450.000 Euro – circa sieben Prozent mehr als noch im Vorjahr, zeigt eine Sta-

istik des Immobilienmarkt Deutschland (IVB). Bei Eigentümern finden sich a große Lagen weiter problematisch springen flücht, heißt es. Doch ganz gleich, ob Wohnung gekauft oder werden soll: Geht man in denselben Stadtteil, steigt die Spitzenpreise erzielte jekte in Altona, Eimsbüttel. In Hamburg-Harburg liegen sowohl die Mieten die Kaufpreise am unter der Skala – mit einem durchschnittlichen Preis von 6,80 Euro pro Quadratmeter und Monat hier etwa 60 Prozent günstiger als in der Hafencity.

Dennoch spricht einige sich der Hamburger die kommenden Jahre entspannen können. „D bei Neubauschlüssen ist nicht mehr ganz so hoch vergangen“, sagt der Altona- und Wandsbek sind mittlerweile fertig. Schon jetzt hat sich steig sowohl für neu zu tanzwohnungen als Mieten deutlich wichtig Axel Kroll, Vor FVD Nord. „Anderer Mieterhöhung von umstritten – rund bei Wohnungen werden Jahre neu vermietet insgesamt gut für Mieterwohnungsamt.“

Ein wichtiger Grund kamende Tempo: D sein Bauen Blick zu liebere Viertel s wurden erstmals in weniger guten I nen Verkaufspreise Güter Frank Stölzspanne beim 3 man & Bergen. J in den Einzigartig schenliche Qual neue Eigentum 4.100 auf aktuell

Benennung auf d gebiet haben die Neubauschlüsse halb Prozent. In 2014 hatten diese sein höher, gibt

Teure Hansestadt
Angebotsmieten und Kaufpreise für Wohnungen in Hamburgs Stadtteilen

Stadtteil	Mieten		Kaufen	
	Median	Spitzenwert	Median	Spitzenwert
Stadtteil	15,55 €	17,20 €	3.695,00 €	6.650,00 €
Statenitz	11,90 €	14,50 €	3.800,00 €	6.900,00 €
Hamburg-Nord	11,90 €	14,45 €	3.300,00 €	5.530,00 €
Eimsbüttel	11,90 €	15,90 €	3.650,00 €	6.260,00 €
Altona	8,55 €	12,55 €	2.490,00 €	3.735,00 €
Wandsbek	8,30 €	10,65 €	2.960,00 €	3.980,00 €
Bergedorf	7,90 €	10,25 €	2.130,00 €	3.735,00 €
Hamburg				

Median jeweils 50 Prozent der Angebote liegen über bzw. unter diesem Wert
*Spitzenwert: 10 Prozent der Angebote liegen über bzw. unter diesem Wert
Quelle: JAMES LANG SOLLER

Immobilien in Hamburg bis zu 44 Prozent teurer

HA 27.33.13

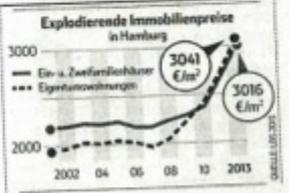
Stärkster Anstieg in Alsterdorf. Am teuersten sind die Hafencity und Harvestehude

VOLKER MESTER

HAMBURG :: Für Normalverdiener wird es immer schwieriger, noch erschwingliche Wohnungen oder Eigenheime in Hamburg zu finden. Im vergangenen Jahr ist der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen aus dem Bestand in der Stadt um 12,5 Prozent auf 3041 Euro je Quadratmeter gestiegen. Für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser (mit 120 Quadratmeter Wohnfläche und ortsüblichem Grundstück) wurden im Schnitt 3016 Euro je Quadratmeter gezahlt, das waren 21,0 Prozent mehr als zu Jahresbeginn 2012. Diese Daten ermittelte die LBS Bauparkasse Schleswig-Holstein-Hamburger AG in Zusammenarbeit mit dem Hamburger Forschungsinstitut F+B.

Einzelne Teilmärkte weichen von diesen Zahlen noch erheblich nach oben ab: Ein- und Zweifamilienhäuser in Alsterdorf verteuerten sich im Schnitt sogar um mehr als 44 Prozent, bei den Wohnungspreisen liegt die Hafencity mit einem Quadratmeterpreis von 7361 Euro an der Spitze.

„Die Hafencity ist in Bezug auf das Wohnen eine Erfolgsgeschichte“, sagte der Vorstandsvorsitzende der LBS, Peter Magel. „Man kann über die Architektur streiten, aber die Nachfrage spricht für sich.“



In der Spitzengruppe liegen außerdem Harvestehude und Rotherbaum, hier kosten Wohnungen aus dem Bestand im Schnitt 6185 Euro beziehungsweise 5374 Euro je Quadratmeter. „Rund um die Alster bezahlt man, was verlangt wird“, so Magel.

Gute Chancen, in Hamburg zu noch relativ günstigen Preisen Immobilien erwerben und gleichzeitig vergleichsweise citynah wohnen zu können, bieten nach Angaben des LBS-Chefs zum Beispiel Stadtteile südlich der Elbe wie Harburg, Heimfeld, Eißendorf und Marmstorf mit Quadratmeterpreisen bei Bestands-Wohnungen wie auch Häusern zwischen 1500 Euro und 2250 Quadratmetern.

Nördlich der Elbe liegen die Immobilienpreise in Borgfelde, Hamm, Horn, Jenfeld und Billstedt ebenfalls ungefähr in dieser Spanne.

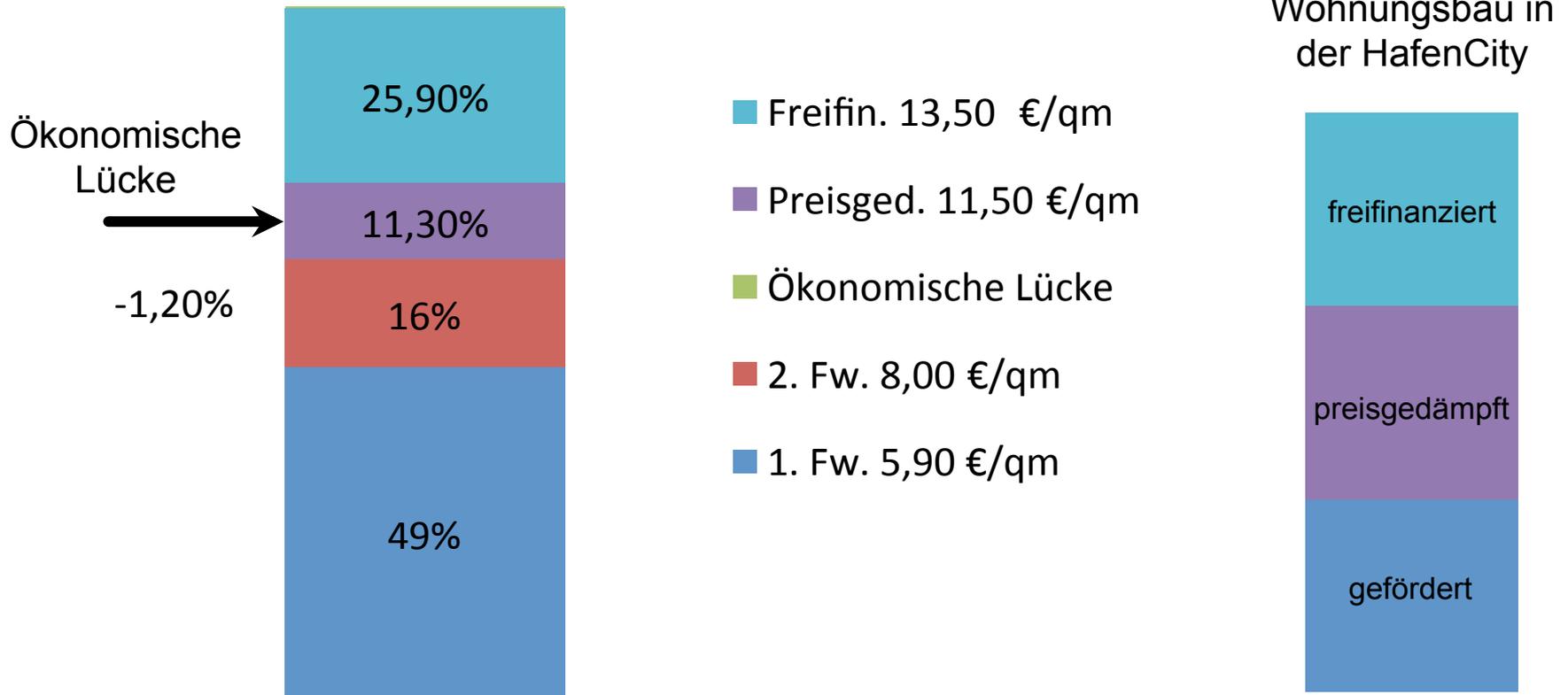
Die deutlichen Verteuerungen der zurückliegenden Jahre sind offenbar auch auf das verstärkte Interesse von Geldanlegern an Wohnimmobilien zurückzuführen. Seit 2010 seien die Kaufpreise stärker gestiegen als die Mieten, erklärt Magel. „Das ist ein Zeichen dafür, dass Investoren in den Markt eingestiegen sind. Normalerweise folgen die Mieten der Entwicklung bei den Eigentumspreisen.“

Für 2013 erwartet der LBS-Chef eine erneute Verteuerung. Eine Preisblase drohe dabei nicht, auch wenn es zu „Lokalen Übertreibungen“ komme. „Immobilienanleger erzielen eine jährliche Rendite in der Größenordnung von drei Prozent: Das ist weit entfernt von einer Blasenbildung.“ Zudem hätten die Immobilienpreise in Hamburg zwar seit dem Beginn der Finanzkrise deutlich zugelegt, zuvor aber hätten sie sich seit 1995 weitgehend stabil gezeigt. „Was wir jetzt beobachten, sind auch Nachholeffekte“, sagt Magel.

Ein weiterer Grund für die Verteuerungen: Die Baufertigstellungen stagnieren seit dem Ende der 1990er-Jahre bei einer Jahresrate von etwa 4000 Wohneinheiten. Damit ist man von der Zielmarke des Senats – 6000 neue Wohnungen pro Jahr – noch weit entfernt.

»» Seite 27 Große Tabellen und Karten

4-Personen-Haushalte



Annahmen:

Wohnfläche: 90 qm; Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen: 30 %; Nebenkosten: 2,-€/qm.

Zielgrößen

1.) geförderter Wohnungsbau: 33 %

davon 1/3 Erster Förderweg (5,90 €/qm), 2/3 Zweiter Förderweg (8,00 €/qm)

2.) preisgedämpfter Wohnungsbau: ca. 30 %

- Mietwohnungen (11,50 €/qm)
- Baugemeinschaften (max. 3.300,- €/qm)

3.) freifinanzierter Wohnungsbau: ca. 30 %

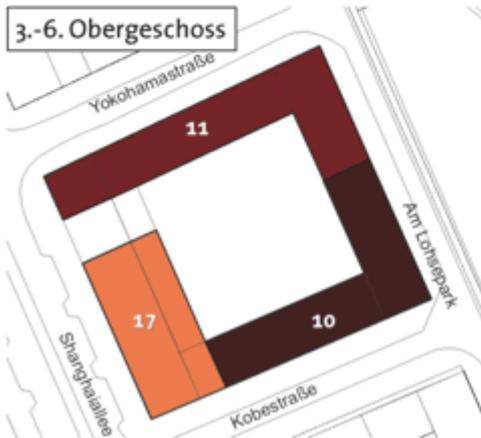
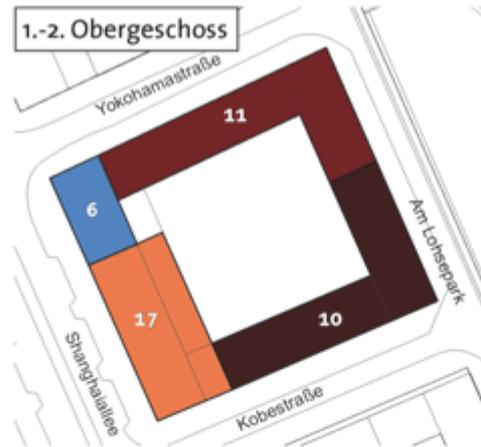
- Mietwohnungen
- Eigentumswohnungen

ZWEITER SCHRITT:
MISCHUNG VON HAUSHALTSTYPEN (ALTER; HAUSHALTSGRÖSSE)

	Hamburg	Hamburg (innere Stadt)	HafenCity (2012)	HafenCity (Zielgröße östliche HC)
--	---------	---------------------------	---------------------	---

SOZIO-MATERIELLER KONTEXT: SOZIALE MISCHUNG UND URBANE NUTZUNGSMISCHUNG NUTZUNGSVERTEILUNG

BAUFELD 70/71 – QUARTIER AM LOHSE PARK (HOHE FEINKÖRNIGKEIT)



Publikumsbezogene Nutzungen

- 1 Einzelhandel, Gastronomie, Ausstellung etc.
- 2 Hotel mit publikumsbezogener Nutzung
- 3 Kultur

Dienstleistungen und andere Nicht-Wohnnutzungen

- 4 Kita
- 5 Büro/Ärzte
- 6 Büro/Verwaltung
- 7 Arbeiten & Wohnen
- 8 Hotel
- 9 Quartierstreff, Gemeinschaftsraum

Wohnen

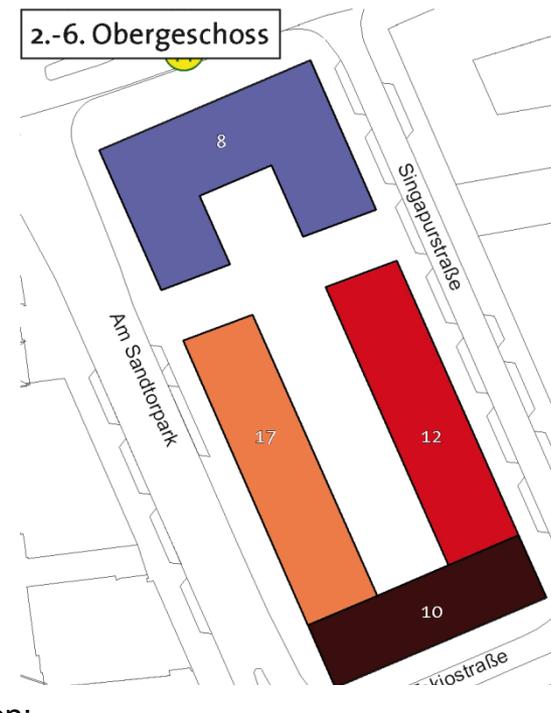
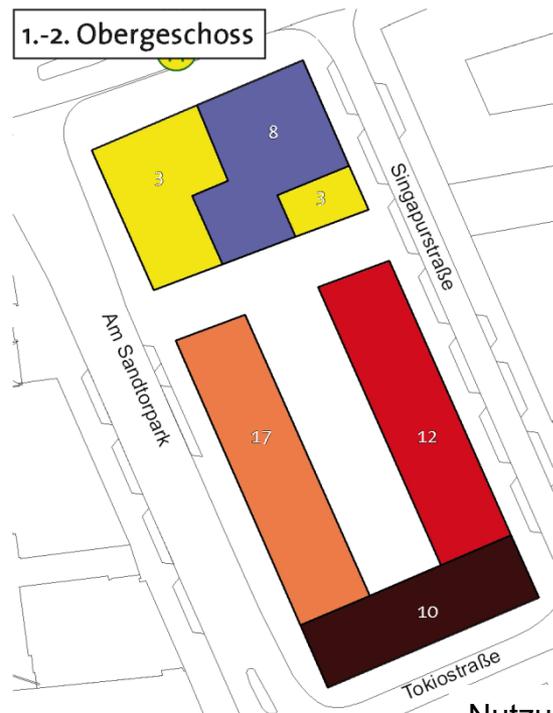
- 10 Eigentum (freifinanziert)
- 11 Eigentum Baugemeinschaft (preisbegrenzt)
- 12 Miete (freifinanziert)
- 13 Miete (preisbegrenzt)
- 14 Miete (genossenschaftlich freifinanziert)
- 15 Miete (genossenschaftlich preisbegrenzt)
- 16 Miete (genossenschaftlich gefördert)
- 17 Miete (gefördert)
- 18 Miete (gefördert - studentisches Wohnen)
- 19 Miete (gefördert - Leben mit Behinderung)

Maßstab



SOZIO-MATERIELLER KONTEXT: SOZIALE MISCHUNG UND URBANE NUTZUNGSMISCHUNG

(PREIS 280 €/m² BZW. 450 €/m² ODER 700 €/m² BGF)BF 34 15/16 ÜBERSEEQUARTIER



Publikumsbezogene Nutzungen

- 1 Einzelhandel, Gastronomie, Ausstellung etc.
- 2 Hotel mit publikumsbezogener Nutzung
- 3 Kultur

Dienstleistungen und andere Nicht-Wohnnutzungen

- 4 Kita
- 5 Büro/Ärzte
- 6 Büro/Verwaltung
- 7 Arbeiten & Wohnen
- 8 Hotel
- 9 Quartierstreff, Gemeinschaftsraum

Wohnen

- 10 Eigentum (freifinanziert)
- 11 Eigentum Baugemeinschaft (preisbegrenzt)
- 12 Miete (freifinanziert)
- 13 Miete (preisbegrenzt)
- 14 Miete (genossenschaftlich freifinanziert)
- 15 Miete (genossenschaftlich preisbegrenzt)
- 16 Miete (genossenschaftlich gefördert)
- 17 Miete (gefördert)
- 18 Miete (gefördert - studentisches Wohnen)
- 19 Miete (gefördert - Leben mit Behinderung)

Nutzungen:

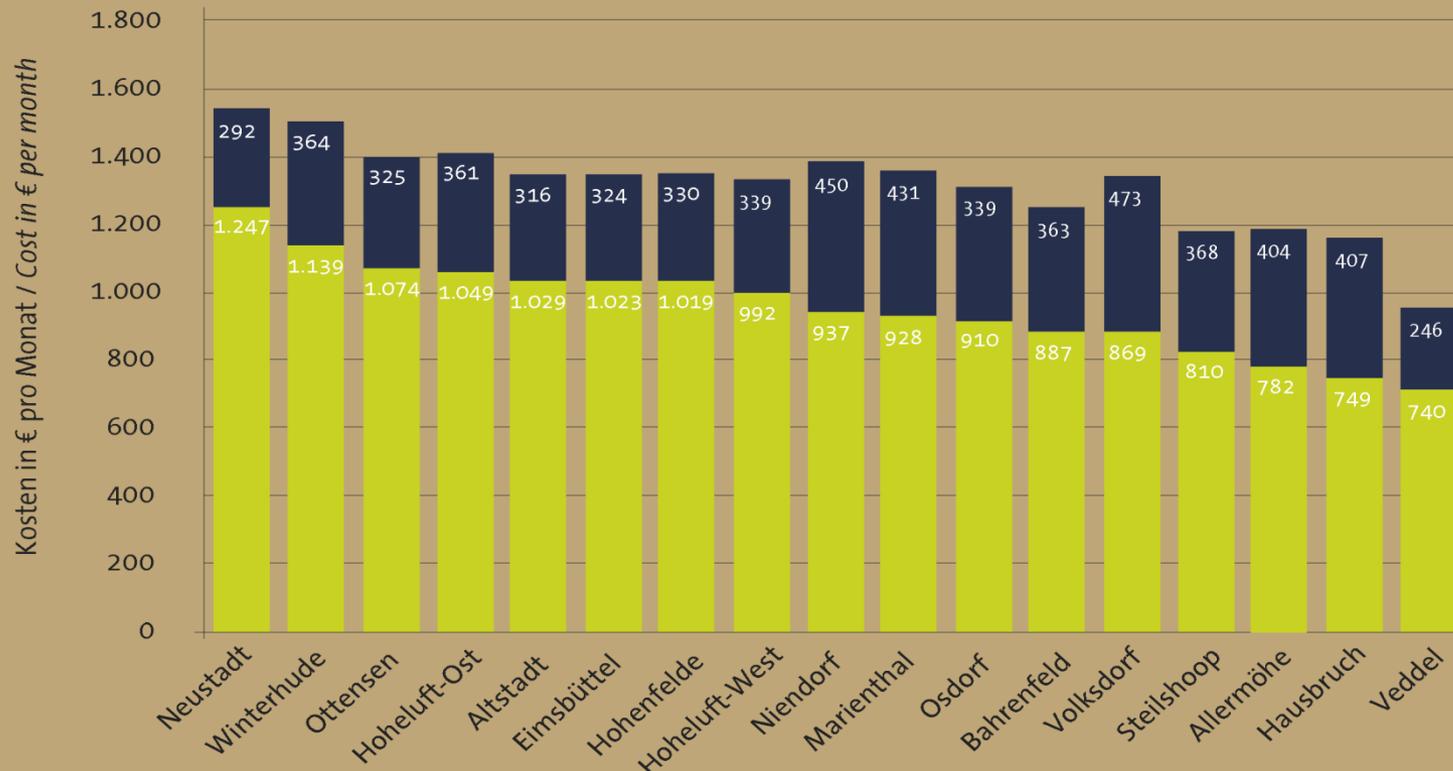
BF 34 15/16 (Festpreis/Konzept):

- Wohnen mind. 17.400 m² GF (davon 1/3 gefördert, dazu frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen)
- Familienhotel 8.000 m² GF
- Premiumkino und Kindertheater ca. 2.500 m² GF
- Öffentlichkeitsbezogene Nutzungen im EG mind. 3.400 m² GF (davon 70 % mit Mietpreisbegrenzung auf 25 €/m² für mind. 10 Jahre)

Auswertung für:
 Haustyp: zwei Erwachsene, mehrere Kinder (zwei und mehr)
 Haushaltsnettoeinkommen <3.000 €/Monat
 Wohnform: 80 qm Wohnung, Miete, Bestand

Analysis for:
 House type: two adults, several children (two or more)
 Household net income <3,000 €/month
 Housing type: 80 sqm apartment, rental, existing

■ Mobilitätskosten / Mobility costs
 ■ Wohnkosten / Housing costs



- feinkörnige Nutzungsmischung
- Walkability
- Fahrradleihsystem / Fahrradverkehr
- Bussystem auf Wasserstoffbasis
- U-Bahn
- „Elektromobilitätsmodellquartier mit Carsharing“

Folgerung:

- Kostenreduktion für Mobilitätsaufwendungen (z.B. Absinken des MIV-Anteils auf ca. 20% erwartet gegenüber 47 % im Hamburger Mittel)
- grössere Zeitsouveränität
- grössere Gendergerechtigkeit

- Integration von Kindertagesstätten
- Grundschulen / Gymnasium
- Freizeit- und Gemeinschaftshaus
- Sportanlagen / Parkanlagen
- quartiersbezogene Wohn- und Pflegeangebote für ältere Menschen
- Ökumenisches Forum
- öffentliche Stadträume als Begegnungsorte

(siehe auch Bruns-Berentelg et al. 2010)

BEISPIEL: KATHARINENSCHULE: (GRUND)SCHULE ALS „INTEGRATIONSMASCHINE“



- urbane Schule (hohe Sichtbarkeit und Ko-Präsenz als Standort)
 - Ganztageschule mit zeitverlängerter Betreuung (PM Familienservice)
 - Hafencity und Nicht-Hafencity Schüler
 - Schule als Nachbarschaftszentrum
- Begleitforschung Entstehungsphase
(Thiel/Läpple et al. 2010)

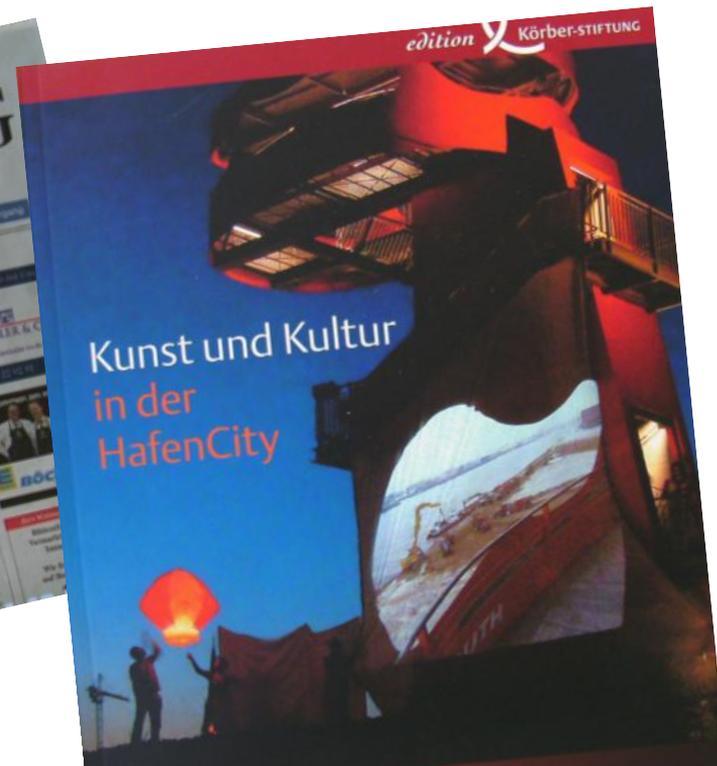
BEISPIEL: WOHNEN AM VASCO-DA-GAMA-PLATZ BASKETBALLSPIEL



- (formales) Quartiersmanagement (im Aufbau)
- bewohnerentwickelte Trägerorganisation (z.B. Spielraum e.V.)
- Netzwerk HafenCity e.V. (Bewohner und Gewerbetreibende Netzwerk)
- Foren zur Planung / Entwicklung der HafenCity

Initiierung durch HafenCity Hamburg GmbH

- HafenCity als „selbstbestimmter“ Ort medialer Öffentlichkeit: z.B. HafenCity Zeitung
- HafenCity als öffentlicher Kulturort



1. Modell der urbanen Begegnungsfähigkeit der Stadt und damit des Wohnens ist ausgerichtet auf zentrale Standorte einer Metropole, die hohe Ansprüche an Öffentlichkeit haben.
2. Modelle sozialer Mischung, die überwiegend oder ausschliesslich auf retributive Gerechtigkeit oder auf externe Kostenreduktion für Unternehmen ausgelegt sind, erfüllen diesen Anspruch nicht in ausreichendem Masse.
3. Modelle sozialer Mischung, die sich nur auf die Wohnnutzung beziehen, sind grundsätzlich zu eng ausgelegt.
4. Der Ansatzpunkt für das urbane Begegnungsmodell ist die Ko-Evolution von
 - sozio-materieller Mischung
 - der sozio-ökonomischen Mischung
 - der sozio-politischen Mischung
 - und der Etablierung von insbesondere kultureller und medialer Öffentlichkeit

5. Das New-Build Gentrification Modell zeigt zwar die Mittel- und Oberklasse orientierten Gefährdungen der urbanen Renaissance auf, ist jedoch als theoretisches Modell weder ausreichend handlungsleitend, noch notwendigerweise analytisch ausreichend präzise oder zutreffend.
6. Das Urbanitätsmodell der Begegnungsfähigkeit ist ein experimentelles Modell, das sich langfristig zwischen den Gefährdungen der „Entöffentlichung“ der Stadt („Privatisierung“ des Wohnumfeldes) und des Displacements urbaner Stadtkultur durch das „Fortress“ Wohnen etablieren muss.
7. In dieser prekären Balance des Begegnungsmodells liegt gleichzeitig die Chance, der Urbanität einer „New Downtown“ einen emanzipatorischen Charakter zu verleihen.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Jürgen Bruns-Berentelg
Vorsitzender der Geschäftsführung
HafenCity Hamburg GmbH