

Bezahlbarer Wohnraum in der Innenentwicklung:

Wie kann das gelingen?

Beispiel:
Projekt Kleine Bergstraße



Die altoba auf einen Blick

1892



- Gründung 4. Mai 1892
- 6.700 Wohnungen
- 1.900 sonstige Objekte
- 20 % Eigenkapital
- 15.700 Mitglieder
- unternehmenseigener Servicebetrieb + Sozialmanagement
- Rund 17.000 Sparer mit 150 Mio. € Spareinlagen
- Bilanzsumme 352 Mio. €, Umsatzerlöse: 44 Mio €



heute

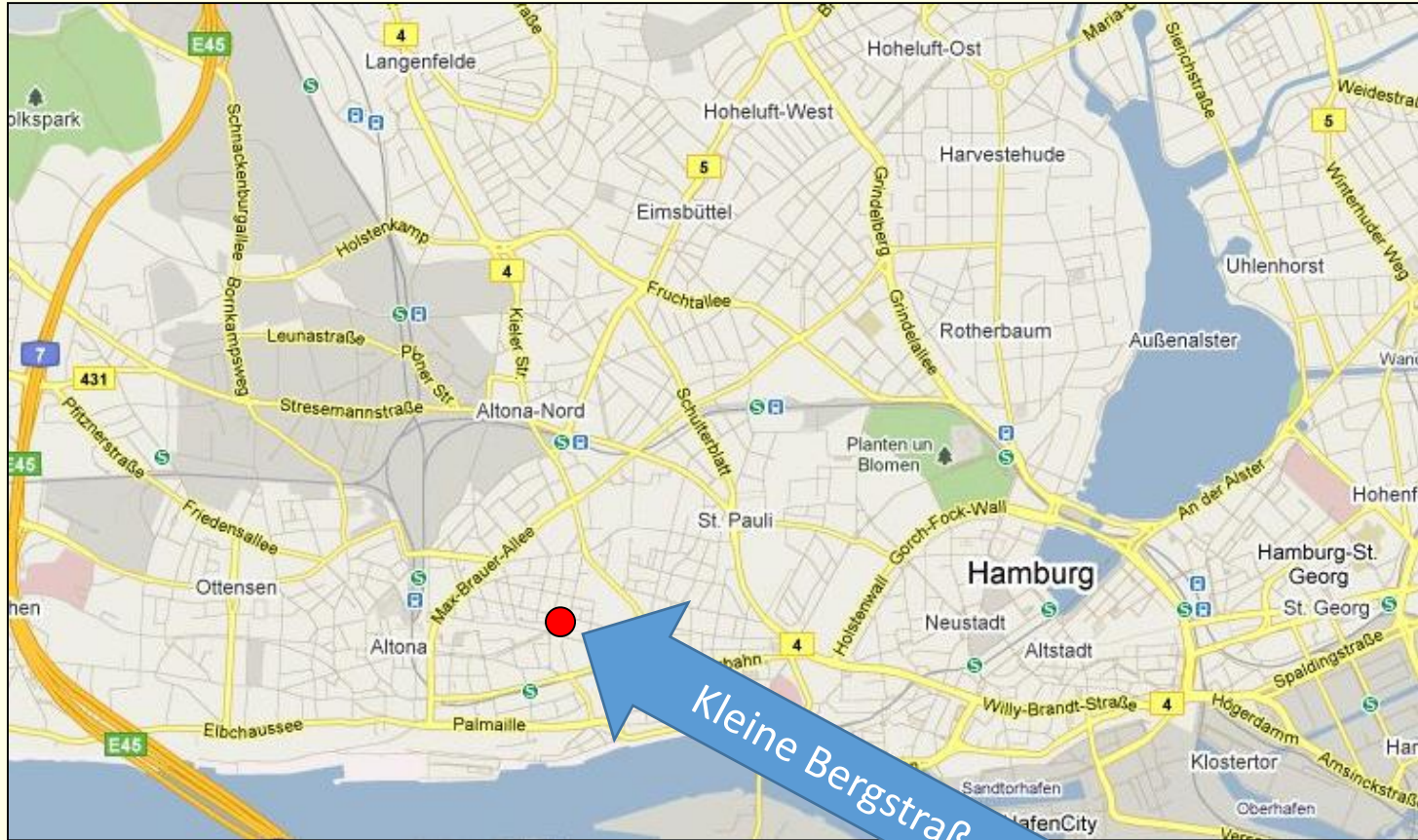


Wohnungsmarkt in Hamburg

- dynamischer Wohnungsmarkt mit Nachfrageüberhängen im preisgünstigen Wohnungssegment
- im Teilmarkt des Bezirks Hamburg-Altona mit seinen zentralen Stadtteilen Altona, Ottensen und Bahrenfeld stellt sich der Wohnungsmarkt angespannter dar
- insbesondere Wohnungen für Familien und Wohnungen im preisgünstigen Segment sind stark nachgefragt



Grundstück



Grundstück

- Grundstück aus der II. Wohnungsbauoffensive der Freien und Hansestadt Hamburg
 - beinhaltet u.a. die Förderung von Baugemeinschaften
- Fläche wurde als öffentlicher Parkplatz und als Straße genutzt
- Grundstücksgröße: ca. 3.200 m²
- Herausforderungen:
 - Umwidmung der Fläche
 - Sielaufhebungsverfahren, Kampfmittelbeseitigung
 - Abstimmung mit Anwohnern und Nachbareigentümern
 - Sanierungsrechtliche Genehmigung als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung



Fördermittel

- Inanspruchnahme von Fördermitteln der Investitions- und Förderbank Hamburg für
 - die Genossenschaftswohnungen,
 - die Wohnungen der Baugemeinschaften und
 - die Wohn-/Pflegegemeinschaft (Dementen-WG)
→ Mietwohnungsbau 2010, Baugemeinschaften 2010,
Darlehen für besondere Wohnformen
- Fördermittel aus dem KfW-Programm „Energieeffizient Bauen“



Grundstücks- und Baukosten

Kleine Bergstraße 2010/2011



<u>Wohngebäude</u>	<u>4.450 m²</u>	<u>/m²</u>
Baukosten:	9.433.765,00 €	≈ 2.120 €
Außenanlagen:	597.828,55 €	≈ 135 €
Baunebenkosten:	1.428.084,90 €	≈ 321 €
abz. Baukostenzuschuss:	-912.288,40 €	≈ -205 €
Gesamt:	10.547.390,05 €	≈ 2.400 €



Grundstück **2.512.802,01 €** ≈ **800 €**



Grundstücks- und Baukosten

Kleine Bergstraße 2010/2011

Je m² Wohnfläche € 2.400,00

bei 4 % (Zins, Afa/Tilgung)

= € 96,00 p.a. → € 8,00/m²

- AWZ → -€ 1,00/m²

- Zins Baudarlehen → -€ 1,70/m²

- Zuschuss energiesp. Bauen → -€ 1,25/m²

€ 4,05/m²

Grundstückskosten je m² € 800,00

bei 4 % (Zins, Tilgung)

= € 32,00 p.a. → € 2,66/m²

€ 6,71/m²

zulässige Nutzungsgebühr

€ 5,70/m²



Grundstücks- und Baukosten in Hamburg

2016/2017



Baukosten: Bsp.:

je m² Wfl.: € 3.000, bei 4 %
(Zins, Afa/Tilgung) =
€ 120 p.a. → € 10/m²



Grundstückskosten:

je m² Wfl.: € 900, bei 4 %
(Zins, Tilgung) =
€ 36 p.a. → € 3/m²



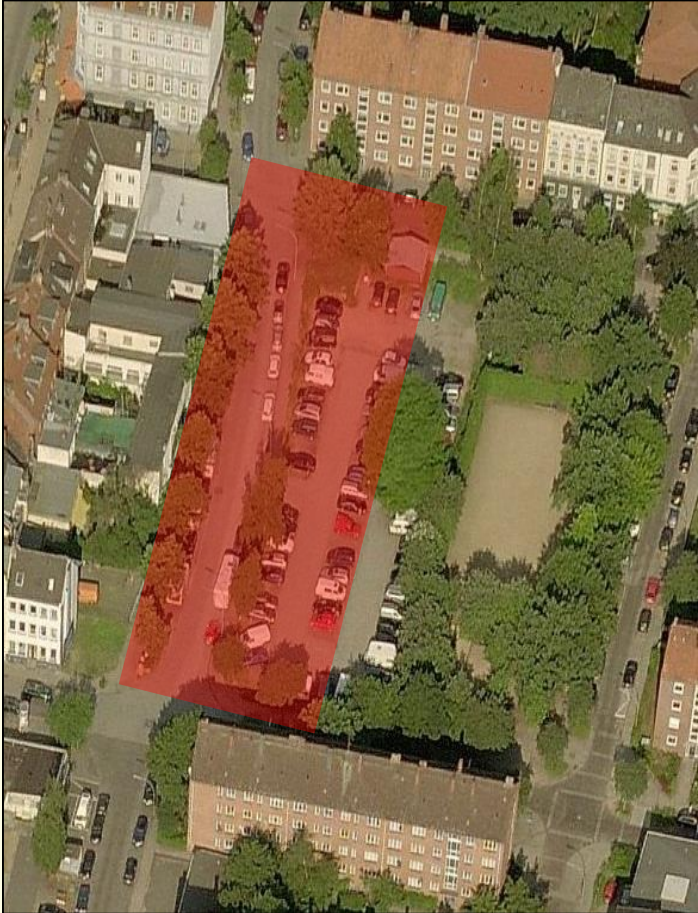
€ 13,00/m² Wfl.

zulässige Nutzungsgebühr

€ 6,30/m² Wfl.



Grundstück



vorher nachher

55 öffentl. gef.
Wohnungen

(35 TG-Stellplätze)

17 Wohnungen
für die
Wohngruppe
„Neuhaus“

13 Wohnungen
für die
Wohngruppe
„Arche Nora“

eine Dementen-
WG

24 altoba-
Wohnungen

Grundstück

→ Singles, junge Familien, WGs

- Seit 2003 am städtischen Grundstück Kleine Bergstraße interessiert und am Ball geblieben

→ Reines Frauenprojekt, i.d.R. 60+

- Bereits an anderen Projekten der altoba beteiligt, gute Erfahrungen in der Zusammenarbeit

→ Kooperation mit alsterdorf assistenz west GmbH

- Bauernutzungsvertrag für eine 370 m² große Wohngemeinschaftswohnung für 10 Klienten



Zeitlicher Ablauf

- Juli 2009: Einreichung Bauantrag
- Dez 2009: B-Plan besitzt Vorwegenehmigungsreife
- Feb 2010: Sanierungsrechtliche Genehmigung liegt vor
- April 2010: Baugenehmigung liegt vor
- Juni 2010: Bekanntmachung der Entwidmung
- Nov 2010: Baubeginn
- Juli 2012: Fertigstellung



Kooperationsgedanke

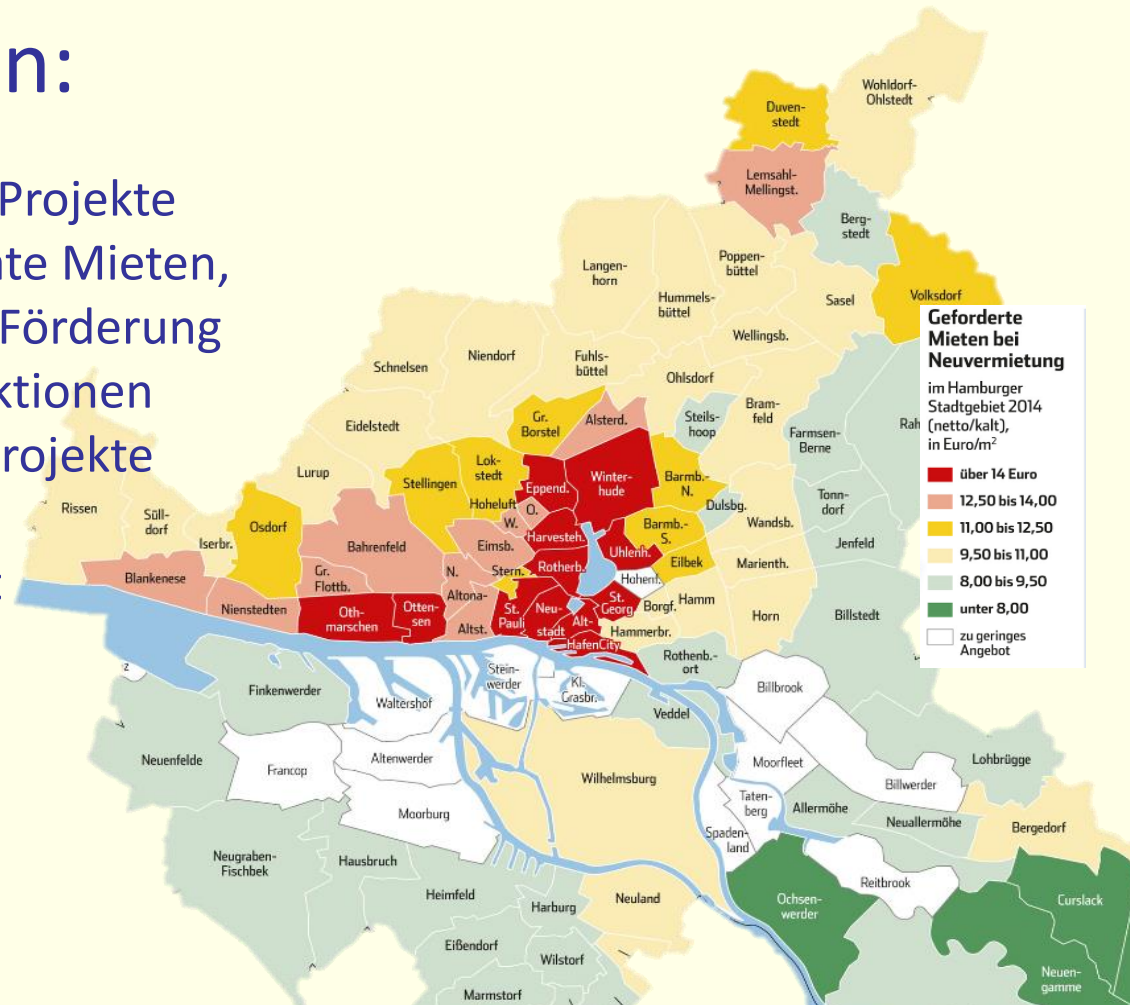
- Erfahrungen für Genossenschaften und Stadt:
 - **Kooperationsverträge** mit den Baugemeinschaften und der Genossenschaft über Belegungsrechte, Mitwirkung bei der Planung des Gebäudes und die Konditionen für gleichfalls geförderte Gemeinschaftsräume
 - **Kooperation** mit weiteren Partnern (z.B. Wohngruppe für demenziell erkrankte Menschen)
 - ein regelmäßiger **Austausch** zwischen Baugenehmigungsbehörde und Wohnungsbaugenossenschaft als fester Bestandteil der Zusammenarbeit
 - enge **Abstimmung** mit der Agentur für Baugemeinschaften (Förderfähigkeiten ausschöpfen)
 - ein gut **vernetztes** Architekturbüro unterstützt dabei in allen Bereichen (Politik, Bezirk, Wohngruppen)



Kooperationsgedanke

- Genossenschaften werden von der Stadt als verlässliche Partner gesehen:

- sichere Finanzierung der Projekte
- langfristig stabile moderate Mieten, auch nach Auslaufen der Förderung
- übernehmen soziale Funktionen
- Viele Baugemeinschaftsprojekte könnten ohne Genossenschaften als Partner nicht realisiert werden!



Instrumente der Stadt Hamburg

- Verabredung wohnungspolitischer Ziele
- Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau
- Bündnis für das Wohnen in Hamburg
- Förderprogramme der Förderbank
- Städtisches Wohnungsunternehmen
- Konzeptausschreibungen der Stadt
- Kooperationsverträge
- Bündnis für die Quartiere
- Grundstücksankäufe





altoba-Geschäftsstelle in der Max-Brauer-Allee 69
Lichtinstallation der Künstlerin Gabriele Staarmann (04.05. bis 12.06.2017)