

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 94 (2019)  
**Heft:** 5: Neubau  
  
**Artikel:** "Wohnen ist die zentrale soziale Frage des 21. Jahrhunderts"  
**Autor:** Krohn, Olaf / Stapelfeldt, Dorothee  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-867759>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**





Bild: Schiffszimmerer

Baugenossenschaften haben in Hamburg eine lange Tradition: Schiffszimmerer gibt es zwar kaum noch, aber ihre 1875 gegründete Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG existiert weiter, als älteste und eine der drei größten Baugenossenschaften in der Hansestadt. Das Foto dokumentiert, wie das Genossenschaftsquartier Rübenkamp im Stadtteil Barmbek Nord Haus um Haus erneuert wird.

Die Hamburger Senatorin Dorothee Stapelfeldt über die Wohnungsversorgung in einer wachsenden Stadt

# «Wohnen ist die zentrale soziale Frage des 21. Jahrhunderts»

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist seit der Jahrtausendwende um 130 000 Menschen gewachsen. Weitere 100 000 werden bis 2030 dazukommen. Mit verschiedenen Massnahmen sorgt die rotgrüne Regierung des Stadtstaats dafür, dass auch für Normal- und Wenigverdienende Wohnraum zur Verfügung steht. Ein Drittel aller Neubauwohnungen sind gefördert, in Altbauquartieren gilt ein Spekulationsverbot. «Wir brauchen Wohnungen für alle», sagt Dorothee Stapelfeldt, Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

Interview: Olaf Krohn



**Wohnen:** Frau Stapelfeldt, seit Jahren steigen die Preise für Böden, das Bauen und auch das Wohnen in Deutschlands Metropolen rapide. Mieter müssen einen immer grösseren Teil ihres Einkommens für die Wohnung ausgeben. Wie reagiert der Stadtstaat Hamburg, der seit der Jahrtausendwende um 130 000 auf nunmehr 1,83 Millionen Einwohner gewachsen ist, auf diese Herausforderung?

**Dorothee Stapelfeldt:** Wohnungspolitik betreibt die Hamburger SPD, seit sie 2011 wieder die Regierungsverantwortung übernommen hat, mit Herzblut. Wir sind damals mit dem Versprechen in den Wahlkampf gegangen, pro Jahr 6000 neue Wohnungen zu bauen, davon ein Drittel öffentlich gefördert. Bezahlbarer Wohnraum ist für viele Hamburgerinnen und Hamburger eine existenzielle Frage.

**Konnten Sie die damaligen Versprechen einhalten?**

Ja, und wir haben unsere Ziele sogar noch ausgedehnt. Seit 2011 haben wir fast 86 000 Wohnungen mit Baugenehmigungen auf den Weg gebracht, und über 45 000 Wohnungen wurden fertiggestellt. Dennoch ist der Hamburger Wohnungsmarkt weiterhin angespannt. Das hat auch damit zu tun, dass sich in den vergangenen Jahren immer mehr Menschen entschieden haben, hier zu leben. Hamburg bietet gerade für Studierende und Berufsanfänger sehr attraktive Rahmenbedingungen. Die jüngsten Prognosen gehen davon aus, dass wir im Jahr 2030 100 000 Menschen mehr in unserer Stadt haben werden, und vermutlich ist dies das untere Niveau des Wachstums. Deshalb dürfen wir nicht nachlassen und müssen unseren Weg des konsequenten Wohnungsneubaus weitergehen. Wir brauchen Wohnungen für alle, auch für die, die schon hier sind, zum Beispiel für Menschen, die eine Familie gründen, oder solche, die im Alter in eine kleinere Wohnung ziehen wollen. Fachkräfte, die wir dringend in unserer Stadt brauchen, benötigen bezahlbare Wohnungen.

**Welche Strategie verfolgen Sie denn in der Wohnungspolitik? Konkret: Was tut die Stadt, damit Normal- und Wenigverdiener sich das Wohnen auch in Zukunft leisten können?**

Gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft hat die Stadt im «Bündnis für das Wohnen in Hamburg» unter anderem das Ziel formuliert, pro Jahr für 10 000 Wohnungen Baugenehmigungen zu erteilen und 3000 dieser Wohnungen öffentlich zu fördern. Ein weiteres Drittel sollen frei finanzierte Mietwohnungen sein, und ein Drittel dürfen Eigentumswohnungen sein. Das ist unser Drittmix zur sozialen Durchmischung der Wohnquartiere. Wir haben klare Vorstellungen, wie wir unsere städtischen Flächen vergeben. In Hamburg entscheidet nicht das höchste Preisgebot, sondern das beste Konzept, wohnungspolitisch, städtebaulich, archi-

tektonisch und im Hinblick auf die Energieeffizienz. Unser städtisches Wohnungsunternehmen SAGA und auch die Genossenschaften spielen hier eine wichtige Rolle.

**Welche Bedeutung haben SAGA und Genossenschaften auf dem Hamburger Wohnungsmarkt?**

Die SAGA hat heute 134 000 Wohnungen, mit einer Durchschnittsmiete von 6,44 Euro pro Quadratmeter. Weitere 133 000 Wohnungen sind im Besitz von Baugenossenschaften mit einer geringfügig höheren Durchschnittsmiete. Dies sind etwa vierzig Prozent aller Mietwohnungen in Hamburg. Das ist ein kostbares Gut in unserer Stadt.

**Gibt es in Hamburg eine Tradition der Wohnbauförderung?**

Ja, zum Glück. Seit über hundert Jahren gibt es in Hamburg eine staatliche Wohnraumförderung. Die SAGA zum Beispiel ist 1922 gegründet worden. Sie ist heute das grösste kommunale Wohnungsunternehmen Deutschlands. Die Genossenschaften können auf eine lange Tradition in der Hansestadt zurückblicken. Man darf auch nicht vergessen, dass nach dem Zweiten Weltkrieg die Hälfte aller Wohnungen zerstört war. In den Nachkriegsjahrzehnten sind in Hamburg rund 400 000 öffentlich geförderte Wohnungen entstanden. Ohne die staatlichen Förderungen wäre die Wohnungsnot nicht so schnell bewältigt worden.

**Welche Aufgaben hat die Stadt Hamburg der SAGA übertragen?**

Erstens baut die SAGA in erheblichem Umfang neue Wohnungen. Das war vor neun Jahren übrigens gar nicht so selbstverständlich. Unter der CDU-Regierung hat die SAGA zum Beispiel 2010 mit dem Bau keiner einzigen Wohnung begonnen. Zweitens schützt die SAGA die Bestände durch kontinuierliche Instandsetzung und sorgt so zugleich für gute Lebensqualität. Drittens versteht sich die SAGA dort, wo sie Wohnanlagen hat, als soziale Quartierentwicklerin. Dazu gehören etwa Projekte wie LeNa, leben-

*«Bei der Vergabe entscheidet das beste Konzept.»*

## Zur Person



**Dorothee Stapelfeldt** wurde 1956 in Hamburg geboren und promovierte über den Wohnungsbau in der Hansestadt während der 1950er-Jahre. Die Sozialdemokratin hatte in ihrer politischen Laufbahn schon zahlreiche Ämter inne: Der Bürgerschaft (Parlament) der Freien und Hansestadt gehört sie seit 1986 an, zweimal war sie stellvertretende SPD-Landesvorsitzende, von 2000 bis 2004 Präsidentin der Bürgerschaft. 2011 berief sie der damalige Erste Bürgermeister und heutige Bundesfinanzminister Olaf Scholz als Senatorin für Wissenschaft und Forschung sowie als Zweite Bürgermeisterin in den Senat (Regierung). 2015 übernahm Dorothee Stapelfeldt in ihrer Heimatstadt als Senatorin das neue Ressort für Stadtentwicklung und Wohnen.





Bilder: Freie und Hansestadt Hamburg

Das Hamburger Vergnügungs- und Rotlichtviertel St. Pauli entwickelt sich zum beliebten Wohnquartier. Wie in anderen Altbauvierteln gilt hier die «Soziale Erhaltungsverordnung», die hochpreisige Wohnungsmodernisierungen und die Umwandlung in teure Mietwohnungen verhindern kann (Bild: Reeperbahn anlässlich des Reeperbahn-Festivals, eines der wichtigsten Treffpunkte der Musikwirtschaft).

dige Nachbarschaften, die sich insbesondere um ältere Mieter kümmern. Und viertens ist die SAGA verpflichtet, jährlich 2000 Wohnungen an vordringlich Wohnungssuchende neu zu vermieten, das sind etwa Frauen aus Frauenhäusern oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen. Kurzum: Die SAGA ist ein Garant für bezahlbaren Wohnraum in einem lebenswerten Umfeld in Hamburg.

**Welche wohnungspolitischen Instrumente setzt die Freie und Hansestadt ein, um der Verdrängung von Mietern und dem Trend zur Gentrifizierung entgegenzuwirken und Quartiere in ihrer sozialen Mischung zu schützen?**

Für elf Gebiete in der Stadt, überwiegend innerstädtische Altbauquartiere wie etwa Eimsbüttel, Ottensen, St. Georg sowie die nördliche und die südliche Neustadt, in denen 190 000 Menschen leben, gilt die «soziale Erhaltungsverordnung».

Die besagt, dass dort Vermieter, die etwa hochpreisige Modernisierungen vornehmen wollen, dies beim Bezirksamt

beantragen und genehmigen lassen müssen. Auch vor der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und insbesondere beim Verkauf von Wohnungen prüft das Bezirksamt, ob Eigentümer in spekulativer Absicht zum Nachteil der Mieterschaft handeln wollen. Wenn das so ist, wird die Genehmigung verweigert oder, wenn sich potentielle Käufer nicht an die Regeln halten wollen, auch das Vorkaufsrecht

ausgeübt. Dies ist in den letzten Monaten einige Male geschehen.

**Der Hamburger Mieterverein hat allerdings kürzlich davor gewarnt, dass sich in ein paar Jahren dreissig Prozent der Bürger ihre Wohnung in der Stadt nicht mehr werden leisten können.**

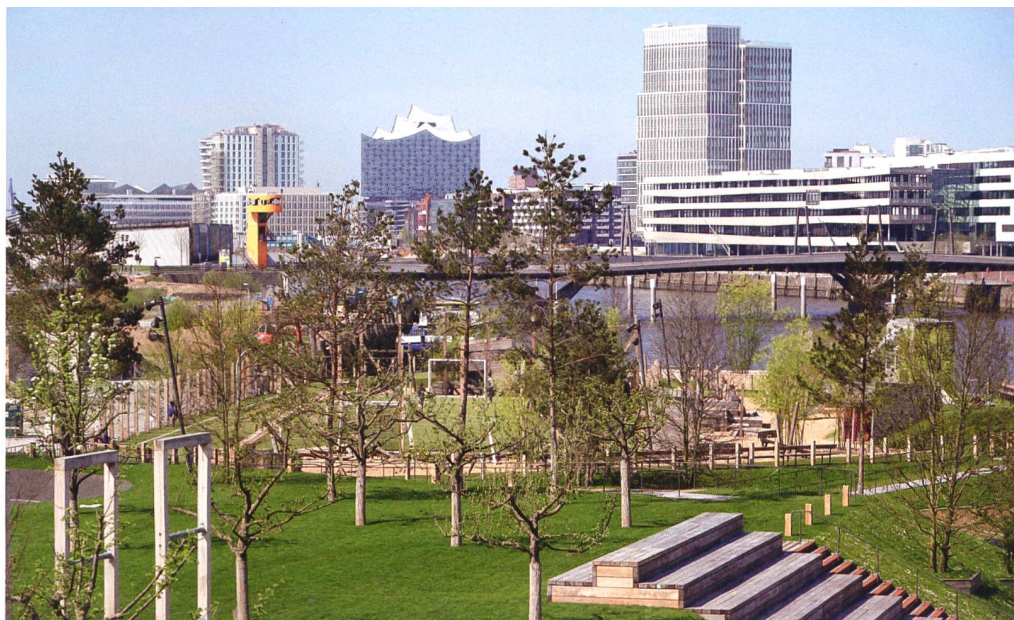
Ja, wir haben Mietsteigerungen in Hamburg. Zwischen 2015 und 2017 stieg die Durchschnittsmiete nach dem Mietenspiegel (alle zwei Jahre wird der erhoben) von 8,02 Euro auf 8,44 Euro pro Quadratmeter. Zum Vergleich: In München zahlen Mieter durchschnittlich 11,23 Euro, in Berlin 6,39 Euro. Allerdings ist in der Hauptstadt der prozentuale Anstieg in den vergangenen Jahren besonders hoch. Die Angebotsmieten stiegen in Berlin 2018 um 6,4 Prozent. Durch den erheblichen Wohnungsneubau war in der gleichen Zeit in Hamburg ein vergleichsweise moderater Anstieg um 1,3 Prozent zu verzeichnen.

**Apropos Berlin: Die deutsche Hauptstadt hat ihre städtischen Wohnungen nach der deutschen Vereinigung überwiegend an private Investoren verkauft. Die Folgen spüren Mieter jetzt, und sie machen vielen Angst: Hohe Mietsteigerungen verdrängen Bewohner aus ihren Kiezen. Zehntausende Berlinerinnen und Berliner berufen sich nun auf Artikel 14 des deutschen Grundgesetzes und verlangen die Enteignung privater Wohnungsunternehmen. Können Sie sich derartige Forderungen auch in Hamburg vorstellen?**

Man kann Berlin nicht mit Hamburg vergleichen. Berlin hat Teile seiner städtischen Bestän-

*«Wir prüfen, ob Eigentümer in spekulativer Absicht handeln.»*





Mit der Hafencity hat Hamburg einen neuen Stadtteil mit 7500 Wohnungen an zentraler Lage gewonnen. Hier befindet sich auch die inzwischen weltbekannte Elbphilharmonie (Bildmitte).

de verkauft, Hamburg nicht. Neben dem Bestand an kostengünstigen, ungebundenen, ehemals öffentlich geförderten Mietwohnungen haben wir heute 80 000 Sozialwohnungen mit Belegungsbindung. Uns Hamburger Sozialdemokraten ist klar, dass das Wohnen die zentrale soziale Frage des 21. Jahrhunderts ist. Hamburg ist traditionell eine Mieterstadt, mit einem Anteil von über siebzig Prozent Mietwohnungen am gesamten Bestand. Bei der Bewilligung geförderter Wohnungen führen wir im Jahr 2017 unter allen Bundesländern mit weitem Abstand: Hamburg kommt auf 173 geförderte Wohnungen je 100 000 Einwohner, Berlin nur auf die Hälfte: 87, Bremen als dritter Stadtstaat auf 31.

**Hamburg nennt sich selbst «wachsende Stadt». Viele neue Wohnungen entstehen, dennoch scheint das nicht auszureichen, um Normalverdiener, Studenten oder alte Menschen ausreichend zu versorgen.**

Neubau ist die beste Mietpreisbremse, das ist klar. Es wirkt jedoch bis heute nach, dass der Bau geförderter Wohnungen unter der CDU-Regierung bis 2011 quasi zum Erliegen gekommen ist. Heute haben wir in der Stadt rund 86 000 Wohnungen mit Baugenehmigungen und gleichzeitig einen Bauüberhang von 25 000 Wohnungen: Viele Wohnungen sind also genehmigt, aber noch nicht gebaut. Manches geht nicht so schnell, wie wir uns das wünschen würden, weil die Kapazitäten der Bauwirtschaft an ihre Grenzen stoßen und diese Branche wie viele andere in unserer Stadt auch unter Fachkräftemangel leidet.

**Kommen wir noch einmal zurück auf neue Instrumente, die Sie im Zuge der «neuen Wohnungspolitik» einsetzen. Was verstehen Sie unter dem «8-Euro-Wohnungsbau» in Hamburg?**

Wir haben 2016 entschieden, dass wir in Hamburg den Bau von privat, also freifinanzierten

Neubauwohnungen mit einer Miete von acht Euro pro Quadratmeter durch eine bestimmte Flächenvergabe initiieren wollen. Die Miete soll ausserdem für die ersten fünf Jahre unverändert bleiben. Die 8-Euro-Wohnung ist ein Modellversuch, mit dem wir neuen Wohnraum schaffen wollen für Menschen, deren Einkommen zu hoch ist für Sozialwohnungen, die sich aber Neubaumieten von elf oder mehr Euro kaum leisten können. Die ersten Wohnungen werden in wenigen Wochen fertiggestellt und der Öffentlichkeit präsentiert. Inzwischen haben wir den 8-Euro-Wohnungsbau mit neuen Konditionen auf dreissig Jahre verlängert.

*«Die 8-Euro-Wohnung ist ein Modellversuch.»*

**Wie verhindern Sie, dass mit diesem Programm nicht brandneue Schrottimmobilien entstehen?**

Im Zentrum dieses Modellversuchs steht, dass attraktive Wohnungen mit guter Architektur



In Oberbillwerder entsteht ein neuer Stadtteil mit 7000 Wohneinheiten und 5000 Arbeitsplätzen. Hier setzt man insbesondere auf das Modell der Baugemeinschaft.



geschaffen werden. Möglichkeiten werden ausprobiert, beispielsweise ohne Keller zu bauen und ohne Aufzüge, die eventuell später hinzugefügt werden. Zukünftig werden die Grundstücke in Erbpacht (entspricht dem schweizerischen Baurecht, Anmerkung der Redaktion) vergeben, und Wohnungen werden eine dreissigjährige Preisbindung haben. Die SAGA hat ein Systemhaus entwickelt, das sich in etlichen Varianten realisieren lässt. Für dieses Systemhaus gibt es erste Typengenehmigungen, die in allen Hamburger Bezirken gelten. Damit unterbleibt die Notwendigkeit, für jedes einzelne Bauvorhaben eine neue Genehmigung beantragen zu müssen. Das spart Kosten und viel Zeit.

**Die Hafencity als neuester Stadtteil Hamburgs ist inzwischen weltbekannt, nicht nur wegen der Elbphilharmonie. Wie gehen Sie mit dem internationalen Erfolg um – und was folgt daraus?**

Die Hafencity ist ein unglaubliches Glück für Hamburg. Auf ehemaligen Hafenkonversionsflächen haben wir direkt angrenzend an die City einen 157 Hektar grossen neuen Stadtteil schaffen können, den grössten seiner Art in Europa. Dort entstehen 7500 Wohnungen, zugleich aber auch viele Arbeitsplätze. Und Ham-

burg wächst weiter, darum haben wir 2016 das neue Programm «Mehr Stadt an neuen Orten» auf den Weg gebracht.

**Plant Hamburg nach der Hafencity weitere neue Stadtteile?**

Ja, im Februar haben wir den Masterplan für Oberbillwerder beschlossen. Das Areal liegt im Bezirk Bergedorf, 16 S-Bahn-Minuten östlich des Hauptbahnhofs. Es soll auf einer Fläche von 124 Hektar ein Modellstadtteil entstehen, der vielfältige Bauformen enthält und Lösungen zu den Themen Mobilität und Energie der Zukunft aufzeigt. Neben 7000 Wohneinheiten werden dort auch bis zu 5000 Arbeitsplätze entstehen. Wie in anderen Quartieren streben wir auch in Oberbillwerder einen Drittmix an. Ein besonderer Fokus liegt auf den Baugemeinschaften, für die wir zwanzig Prozent der Flächen in dem neuen Stadtteil reservieren werden. Hamburg fördert diese moderne Form des gemeinschaftlichen Wohneigentums schon seit Jahren.

**Wo sehen Sie Ihre Heimatstadt in zehn Jahren?**

Hamburg wird auch dann eine wachsende Stadt sein, die bezahlbar bleibt für ihre Bürgerinnen und Bürger und gleichzeitig lebenswert mit viel Grün und Wasserflächen. ■

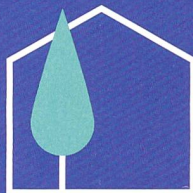
Anzeige

## LAUFEN



*Moderna R  
Design by Peter Wirtz*





# Verlässliche Partnerin für gemeinnützige Wohnbauträger

**Wohnbaugenossenschaften zeichnen sich nicht nur durch Innovationen im Bereich des sozialen Zusammenlebens, der Architektur und der ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit aus. Sie investieren auch beträchtliche Beträge in Neubauten und Renovationen sowie den Unterhalt der Liegenschaften. Im Kanton Zürich sind das jährlich über 500 Millionen Franken. Die Ausgaben gehen hauptsächlich an das lokale Gewerbe. Damit stellt die Branche eine bedeutende Wirtschaftskraft dar.**

## **Schaffung und Erhalt preiswerten Wohnraums**

Die Förderung des Wohneigentums und von preisgünstigem Wohnungsbau ist der Zürcher Kantonalbank ein grosses Anliegen. Sie ist denn auch seit vielen Jahren eine verlässliche Partnerin für gemeinnützige Wohnbauträger. So unterstützt die Bank die beiden Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger «Wohnen Schweiz» und «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» sowie die Regionalverbände Zürich und Winterthur. Sie unterstützt dabei die Verbandsaktivitäten als Kooperationspartnerin beispielsweise bei Anlässen, durch Sponsoring-Tä-

tigkeiten und aktuell auch durch einen Beitrag für das 100-Jahr-Jubiläum. Weiter beteiligt sie sich bei etlichen Genossenschaften am Anteilsscheinkapital und unterstreicht auch damit ihr Interesse an partnerschaftlichen und nachhaltigen Beziehungen zu den gemeinnützigen Wohnbauträgern.

## **Für einen attraktiven Wirtschafts- und Lebensraum**

Mit diesem Engagement möchte sie zur Lösung der volkswirtschaftlichen und sozialen Herausforderungen im Kanton Zürich beitragen. Dies entspricht voll und ganz dem gesetzlichen Auftrag, den die

Zürcher Kantonalbank vom Kanton Zürich erhält: die Bevölkerung und die Unternehmen mit Bankdienstleistungen zu versorgen, zur Lösung von wirtschaftlichen und sozialen Aufgaben beizutragen und verantwortungsvoll mit der Umwelt und der Gesellschaft umzugehen. Dieser Leistungsauftrag verbindet die Bank eng mit der Bevölkerung des Kantons und ist ihr Alleinstellungsmerkmal. Der Fokus liegt dabei auf den Bedürfnissen der kleinen und mittleren Unternehmen, der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, der Landwirtschaft und der öffentlichen rechtlichen Körperschaften.

Die Zürcher Kantonalbank ist im Kanton Zürich die grösste Finanziererin und Partnerin der Wohnbaugenossenschaften. Zwischen 25'000 bis 30'000 Wohneinheiten in Objekten gemeinnütziger Wohnbauträger werden zurzeit über Hypotheken an Wohnbaugenossenschaften durch die Bank finanziert und betreut. Und bis heute kennzeichnet die Geschäftstätigkeit der Zürcher Kantonalbank eine besondere Partnerschaft mit gemeinnützigen Wohnbauträgern, verfolgen sie doch beide neben wirtschaftlichen auch volkswirtschaftliche und sozialpolitische Ziele.



## **Zur Autorin**

Marit Kruthoff leitet die Fachstelle Leistungsauftrag der Zürcher Kantonalbank.

[zkb.ch](http://zkb.ch)