



# Aktuelle Beispiele für bezahlbares Wohnen

---

Dossier für die Regionale  
Wohnungsmarktkonferenz  
Kreis Stormarn und Bezirksamt  
Wandsbek am 22.09.2022

Bild: Behrendt Gruppe GmbH & CO. KG

# Inhalt

---

Wohnungsbau im Verflechtungsraum Kreis Stormarn und Bezirk Wandsbek S. 03

## **Beispiele aus der Praxis**

Reeshoop, Stadt Ahrensburg S. 04

Wohnpark Hoisbüttel, Gemeinde Ammersbek S. 05

Am Bornberg, Stadt Bargteheide S. 06

Ökologisches Wohnquartier Am Krögen, Stadt Bargteheide S. 07

Schröders Koppel, Stadt Reinbek S. 08

Haidestücken, Gemeinde Barsbüttel (Willinghusen) S. 09

Hamburger Straße, Gemeinde Lütjensee S. 10

Am Dorfgraben, Bezirk Wandsbek S. 11

Stadtvillen Marienthal, Bezirk Wandsbek S. 12

Stadthäuser und Torhäuser, Bezirk Wandsbek S. 13

Wohnen und öffentliche Unterbringung Poppenbütteler Berg, Bezirk Wandsbek S. 14

Impressum S. 15

# Wohnungsbau im Verflechtungsraum Kreis Stormarn und Bezirk Wandsbek

---

Der Kreis Stormarn und der Bezirk Wandsbek gehören zur Metropolregion Hamburg und damit zu einer der im bundesweiten Vergleich dynamischsten Wachstumsregion auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt. Mit der Kooperation im Bereich des Wohnungsbaus und der Wohnungsmarktentwicklung geht es der Metropolregion um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum.

Der Bezirk Wandsbek ist der bevölkerungsreichste der sieben Bezirke Hamburgs. Hier wohnen rd. 442.000 Einwohner:innen (2020) auf einer Fläche von knapp 150 km<sup>2</sup>, das entspricht einer Dichte von 2.999 Menschen pro km<sup>2</sup> (zum Vergleich: Hamburg insgesamt: 2.453).

Im Kreis Stormarn wohnen rd. 250.000 Menschen auf ca. 766 km<sup>2</sup>. Noch 1995 lag die Anzahl der Einwohner:innen bei rund 208.900. Seitdem ist die Bevölkerung des Landkreises jährlich angestiegen und weiterer Zuwachs wird prognostiziert (Statista 2022).

Sowohl im Bezirk Wandsbek als auch im Kreis Stormarn ist die Nachfrage nach Wohnungen größer als das vorhandene Angebot. Hamburg hat auf die gegebene Situation mit einer Verordnung reagiert, wonach seit Juli 2021 gem. Baugesetzbuch die gesamte Stadt Hamburg - also auch der Bezirk Wandsbek - als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB gilt, um den Wohnungsbau zu erleichtern.

Mit dem „Bündnis für Wohnen“ hat Hamburg bereits 2011 erfolgreich ein gemeinsames Handeln von Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung für eine kooperative Wohnungspolitik begründet und umgesetzt. Mit ähnlicher Zielsetzung haben

2018 der Kreis Stormarn, 36 kreisangehörige Städte und Gemeinden, die beiden Wohnbauverbände VNW und BFW sowie acht Wohnungsunternehmen im April 2018 das „Stormarner Bündnis für bezahlbares Wohnen“ gegründet. Im Juli 2021 und im April 2022 sind insgesamt drei weitere Wohnbauunternehmen dem Bündnis beigetreten.

Der Bezirk Wandsbek hat seit der Aktualisierung im Jahr 2016 als Zielstellung jährlich 1.800 genehmigte Wohnungen, wobei ein Drittel davon geförderter Wohnraum sein soll. Der Kreis Stormarn geht von insgesamt jährlich 1.000 Wohnungen aus. 2021 hat die FHH das Bündnis mit der Wohnungswirtschaft erneuert und u.a. noch um das Ziel des Wohnungsbaus für vordringlich Wohnungssuchende erweitert. Neben der Suche nach geeigneten Grundstücken stellen die aktuellen Steigerungen der Baukosten und die erforderlichen Anpassungen an den Klimawandel große Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft und die Gemeinden dar.

In dem vorliegenden Dossier werden ausgewählte Wohnungsbauvorhaben aus den letzten drei Jahren (seit 2019) aus dem Kreis Stormarn und dem Bezirk Wandsbek vorgestellt. Bei der Auswahl ging es zum einen um bezahlbaren Wohnraum, zum anderen um qualitätsvolle Architektur und Beiträge für die Quartiersbildung, soweit es sich um Projekte der Innenentwicklung handelt.

# Reeshoop, Stadt Ahrensburg

**Standort:** Reeshoop, Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn  
**Bauherr:** NEUE LÜBECKER - Norddeutsche Baugenossenschaft eG  
**Energie:** Fernwärmeversorgung über eine Kraft-Wärme-Kopplungsanlage, Niedrigenergiestandard

## 3. Bauabschnitt

**Größe:** Anzahl der Wohnungen: 77  
1,5-4 Zimmer, 46 - 113 m<sup>2</sup>  
**Mietpreise:** Durchschnittsmiete: 12,03 €/m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:** Mitte 2020  
**Besonderheiten:** Tiefgarage mit 78 Stellplätzen, Quartierserneuerung, Revitalisierung, Genossenschaftswohnen



## 4. Bauabschnitt

**Größe:** Anzahl der Wohnungen: 59  
2 - 3,5 Zimmer, 56 - 92 m<sup>2</sup>  
**Mietpreise:** Durchschnittsmiete: 11,50 €/m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:** April/Mai 2023  
**Besonderheiten:** Quartierserneuerung, Revitalisierung, Genossenschaftswohnen



Das Wohnquartier „Reeshoop“ in Ahrensburg ist durch seine Nähe zum Stadtzentrum und zu diversen Bildungseinrichtungen, die sich an alle Altersgruppen richten, gekennzeichnet. Das Quartier und seine barrierearmen, zum Teil barrierefreien, 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen erfüllen die idealen Voraussetzungen für einen vielfältigen Wohnungsmix für die Wohnbedürfnisse von Singles über Familien und Senioren.



# Wohnpark Hoisbüttel, Gemeinde Ammersbek

---

<b>Standort:</b>	Hamburger Straße, Gemeinde Ammersbek, Kreis Stormarn
<b>Bauherr:</b>	Deutsche Reihenhäuser AG
<b>Größe:</b>	19 Einfamilienhäuser 4 x 120 m <sup>2</sup> „Wohntraum“, 3 – 4 Zimmer 15 x 145 m <sup>2</sup> „Familienglück“, 5 Zimmer
<b>Preise:</b>	Eigentum, 120 m <sup>2</sup> „Wohntraum“ ab 329.990 Euro 145 m <sup>2</sup> „Familienglück“ ab 359.990 Euro
<b>Energie:</b>	Energie-Effizienzhaus 55
<b>Fertigstellung:</b>	2021
<b>Besonderheiten:</b>	Versorgung über Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk für gesamten Wohnpark

Die Deutsche Reihenhäuser AG baute zum ersten Mal in Ammersbek. Auf einem rund 6.100 Quadratmeter großen Grundstück an der Hamburger Straße entstanden 19 Eigenheime in serieller Bauweise. Der Wohnpark ist als Wohnungseigentümergeinschaft angelegt.



## Am Bornberg, Stadt Bargteheide

---

<b>Standort:</b>	Am Bornberg, Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn
<b>Bauherr:</b>	SEMMEHAACK Wohnungsunternehmen
<b>Größe:</b>	Anzahl der Wohnungen: 129, davon 47 öffentlich gefördert Größe der Wohnungen: 2-4 Zimmer, 49 - 86 m <sup>2</sup>
<b>Mietpreise:</b>	6,30 € - 8,06 € (1. und 2. Förderweg)
<b>Energie:</b>	Energieeffizienzklasse B, 62,72 - 70,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Fertigstellung:</b>	2021
<b>Besonderheiten:</b>	Mietertreff im Quartier

Der grüne Wohnpark in Bargteheide besteht aus zehn hochwertigen Gebäuden mit insgesamt 129 Wohnungen und einem Mietertreff im Quartier. Die ausgestatteten 2- bis 4-Zimmerwohnungen haben eine Größe von ca. 49 bis 86 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen sind teilweise öffentlich gefördert.



Bilder: SEMMEHAACK Wohnungsunternehmen, Visualisierung: KRÜGER ANIMATION

# Ökologisches Wohnquartier Am Krögen, Stadt Bargteheide

---

<b>Standort:</b>	Mirjam-Pressler-Weg / Michael-Ende-Weg, Stadt Bargteheide, Kreis Stormarn
<b>Bauherr:</b>	Baugemeinschaft Am Krögen GbR, c/o Conplan Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG und Volksbank Raiffeisenbank eG
<b>Architektur:</b>	zweitraum Architekturbüro
<b>Größe:</b>	Anzahl der Wohnungen: 110, davon 45 Baugemeinschaft Größe der Wohnungen: 40 - 150 m <sup>2</sup>
<b>Preise:</b>	Eigentum: ab ca. 3.950 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche, Miete ca. 12 €/m <sup>2</sup>
<b>Energie:</b>	Nahwärmenetz mit Blockheizkraftwerk und Photovoltaik KfW-Effizienzhaus 40
<b>Fertigstellung:</b>	2022
<b>Besonderheiten:</b>	ökologisches und nachbarschaftliches Wohnen

Das Wohnquartier legt seine Schwerpunkte auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit sowie ein nachbarschaftliches und generationsübergreifendes Miteinander. Zur Wärmeversorgung wurde die Energiegenossenschaft eG gegründet, die das Nahwärmenetz (BHKW + PV) betreibt. Die Wohnbereiche sind autofrei, Flächen soweit möglich unversiegelt und Dächer begrünt. Im Bereich der Baugemeinschaft sind neben zwei Gästewohnungen ein Gemeinschaftsraum entstanden, der, ebenso wie das gemeinschaftlich gestaltete Gartenland, das Nachbarschaftskonzept unterstreicht.



Bilder: Tanja Christoff

# Schröders Koppel, Stadt Reinbek

---

<b>Standort:</b>	Schröders Koppel, Stadt Reinbek, Kreis Stormarn
<b>Bauherr:</b>	Privat
<b>Architektur:</b>	Schünemann Soltau Architekten
<b>Baukosten:</b>	ca. 55 Millionen €
<b>Größe:</b>	Anzahl der Wohnungen: 233 Größe der Wohnungen: 2-4 Zimmer
<b>Mietpreise:</b>	5,80 € gefördert, frei finanziert ab 10,50 €
<b>Energie:</b>	KfW-Effizienzhaus 55
<b>Fertigstellung:</b>	2020
<b>Besonderheiten:</b>	massive Bauweise, Dreifachverglasung für hohe Energieeffizienz und Schallschutz, Erdwärmenutzung

Das Reinbeker Großwohnungsbauprojekt „Schröders Koppel“ bietet mit seinen unterschiedlichen Gebäudetypologien sowie einer Mischung aus Eigentums-, Miet- und Sozialwohnungen Raum für eine gemischte Bewohnerschaft von Jung bis Alt. Auch der öffentliche Freiraum im Quartier ist mit seinen altersgerechten Spielgeräten für verschiedene Altersgruppen ausgelegt.



Bilder: Kreis Stormarn

## Haidestücken, Gemeinde Barsbüttel (Willinghusen)

---

<b>Standort:</b>	Haidestücken, Gemeinde Barsbüttel (Willinghusen), Kreis Stormarn
<b>Bauherr:</b>	Baugenossenschaft Sachsenwald eG
<b>Größe:</b>	Anzahl der Wohnungen: 20, davon 20 öffentlich gefördert Größe der Wohnungen: 2-3 Zimmer, 44 - 82 m <sup>2</sup>
<b>Mietpreise:</b>	8,00 € netto kalt
<b>Energie:</b>	KfW-Effizienzhaus 70
<b>Fertigstellung:</b>	2021
<b>Besonderheiten:</b>	teilweise barrierefrei

Die insgesamt 20 öffentlich geförderten Neubauwohnungen fügen sich in ein ruhiges, grünes Umfeld ein. Verkehrlich angebunden sind die Wohnungen an die gegenüberliegende Bushaltestelle sowie die beiden Autobahnen A1 und A24. Besonders für Familien mit Kindern interessant, sind der Kindergarten, Sportplatz und die Grundschule in Gebietsnähe.



Bilder: Baugenossenschaft Sachsenwald eG

## Hamburger Straße, Gemeinde Lütjensee

---

<b>Standort:</b>	Hamburger Straße, Gemeinde Lütjensee, Landkreis Stormarn
<b>Bauherr:</b>	A&B Schümann Immobilienverwaltungs GmbH & Co KG
<b>Architektur:</b>	Bauunternehmung Gehrken GmbH
<b>Größe:</b>	Anzahl der Wohnungen: 10 Größe der Wohnungen: 2 und 3 Zimmer, 45 - 75 m <sup>2</sup>
<b>Mietpreise:</b>	8 Euro/m <sup>2</sup> zzgl. 15 Euro für einen Stellplatz
<b>Energie:</b>	Nah-/Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK), gasförmige u. flüssige fossile Brennstoffe, Energieeffizienzklasse A
<b>Fertigstellung:</b>	2022
<b>Besonderheiten:</b>	Mietpreisbindung für 15 Jahre, zwei Ladesäulen für E-Autos, Mieterstrom

Am Standort Hamburger Straße entstanden durch Abbruch und Neubau im örtlichen Baustil moderne und bezahlbare Wohnungen in verschiedenen Größen. Durch eine unbürokratische und vorbildliche Zusammenarbeit aller Beteiligten konnte das Bauvorhaben zügig mit ortsansässigen bzw. ortsnahen Firmen umgesetzt werden.



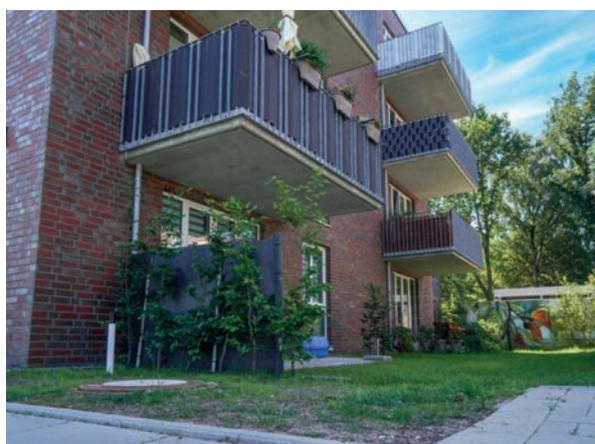
Bilder: Kreis Stormarn und Gemeinde Lütjensee (Bild unten)

## Am Dorfgraben, Bezirk Wandsbek

---

<b>Standort:</b>	Am Dorfgraben, Stadtteil Bramfeld, Hamburg
<b>Bauherr:</b>	Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG, Karl Danger Grundstücksverwaltung
<b>Architektur:</b>	Hohaus Hinz & Seifert
<b>Baukosten:</b>	ca. 33 Mio. €
<b>Größe:</b>	Anzahl der Wohnungen: 154 Größe der Wohnungen: 2-4 Zimmer
<b>Mietpreise:</b>	8,00 €/m <sup>2</sup> Nettokaltmiete
<b>Energie:</b>	KfW-Effizienzhaus 55
<b>Fertigstellung:</b>	2019
<b>Besonderheiten:</b>	Standardisierung, Baugenossenschaft, Mobilitätskonzept

Am Bramfelder Dorfgraben entstanden in neun Gebäuden 154 frei finanzierte, preisgünstige Mietwohnungen mit einer anfänglichen Nettokaltmiete von nur 8 Euro pro Quadratmeter. Die Wohngebäude, welche nach dem Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet wurden, sind an ein Blockheizkraftwerk angeschlossen und das Quartier in ein Mobilitätskonzept eingebettet.



Bilder: Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG

## Stadtvillen Marienthal, Bezirk Wandsbek

---

<b>Standort:</b>	Oktaviostraße, Stadtteil Marienthal, Hamburg
<b>Bauherr:</b>	Behrendt Gruppe Gmbh & Co. KG
<b>Architektur:</b>	Kirsch Bremer Architekten
<b>Größe:</b>	Anzahl der Wohnungen: 21, Eigentum Größe der Wohnungen: 2-5 Zimmer, 73 bis 178 m <sup>2</sup>
<b>Energie:</b>	KfW-Effizienzhaus 40
<b>Fertigstellung:</b>	2019
<b>Besonderheiten:</b>	großzügige Grundrisse, Gartengrundstücke, Gehölzaufforstung

Mit dem Projekt entstanden in acht Stadtvillen 21 Wohneinheiten mit 2 bis 5 Zimmern. Die Stadtvillen, die sich architektonisch zum Teil in ihren Äußerlichkeiten unterscheiden, wurden nach dem Gebäudestandard KfW-Effizienzhaus 40 erbaut und sind an ein Nahwärmenetz (mit Holzpellettheizung) angeschlossen. Das Villen-Quartier grenzt an das Naherholungsgebiet Wandsbeker Gehölz.



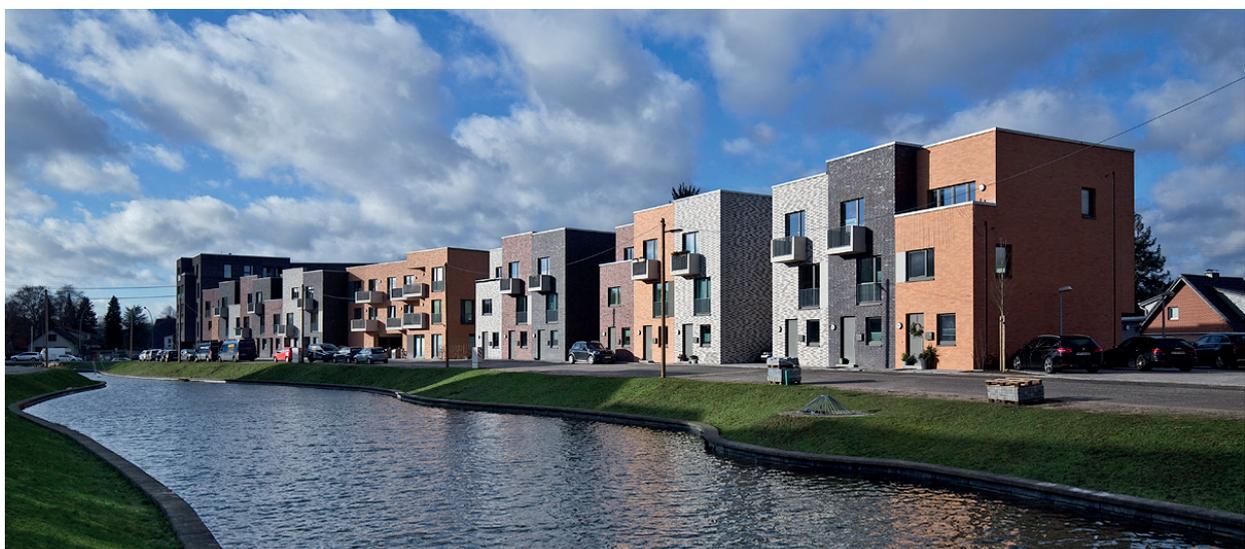
Bilder: Behrendt Gruppe GmbH & Co. KG

## Stadthäuser und Torhäuser, Bezirk Wandsbek

---

<b>Standort:</b>	Kuehnbachring, Stadtteil Jenfeld, Hamburg
<b>Bauherr:</b>	Gerlach Wohnungsbau AG
<b>Architektur:</b>	WERK Arkitekter Kopenhagen
<b>Größe:</b>	Anzahl der Wohnungen: 47, Eigentum Größe der Wohnungen: 45 - 157 m <sup>2</sup>
<b>Energie:</b>	KfW-Effizienzhaus 55
<b>Fertigstellung:</b>	2019
<b>Besonderheiten:</b>	Massivbauweise, öffentliche Außenanlagen, vielfältiges Erscheinungsbild gemäß Gestaltungsrichtlinien

Das Wohnungsbauprojekt „Stadthäuser und Torhäuser“ mit seinen 47 Wohneinheiten in 33 Stadthäusern und zwei Mehrfamilienhäusern zeichnet sich insbesondere durch seine Wasserlage aus. Die Fassaden der sechs Gebäude haben eine individuelle Ausgestaltung.



Bilder: Gerlach Wohnungsbau & Karl Petersen Bauausführungen GmbH

# Wohnen und öffentliche Unterbringung am Poppenbütteler Berg, Bezirk Wandsbek

---

<b>Standort:</b>	Ohlendiekshöhe, Stadtteil Poppenbüttel, Hamburg
<b>Bauherr:</b>	f & w fördern und wohnen AöR
<b>Architektur:</b>	Trabitzsch Dittrich Architekten GmbH
<b>Größe:</b>	Anzahl der Wohnungen: 316, davon 171 öffentlich gefördert
<b>Mietpreise:</b>	Wohnberechtigungsschein, frei vermietet
<b>Fertigstellung:</b>	2019
<b>Besonderheiten:</b>	gemischtes Quartier, Begegnungshaus, integriertes Gewerbe, Unterbringung von Geflüchteten, Integration von Kita

Die insgesamt 316 Wohneinheiten im Quartier teilen sich auf 76 öffentlich-rechtliche Unterbringungen, 171 öffentlich geförderte und 69 frei finanzierte Wohnungen auf. Besonderheiten sind hier die Einbettung der Geflüchtetenunterkünfte und das Begegnungshaus am östlichen Rande des Gebiets. Ergänzt wird das Quartier durch die Erdgeschossnutzung mit Büro-, Gewerbeflächen und Kindergarten.



Bilder: trabitzsch dittrich architekten gmbh

# Impressum

---

## **Herausgeber:**

Kreis Stormarn und Bezirksamt Wandsbek

Ansprechpartner: Martin Beck, Fachdienst Planung und Verkehr des Kreises Stormarn

Telefon: 04531/160-1354

## **Gestaltung:**

konsalt GmbH

Altonaer Poststraße 13

22767 Hamburg

Telefon: 040/357527-0

E-Mail: info@konsalt.de

## **Nutzung des Dossiers:**

Dieses Dossier und die darin verwendeten Fotos wurden für den Zweck der Veranstaltung „Regionale Wohnungsmarktkonferenz am 22.09.2022“ erstellt und sind nicht für den kommerziellen Gebrauch oder weitere Veröffentlichungen zugelassen.

## **Bildnachweis:**

Bildnachweise finden sich auf den jeweiligen Projektseiten. Die in diesem Dossier veröffentlichten Inhalte und Fotos unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung des geistigen Eigentums in ideeller und materieller Sicht des Urhebers außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Urhebers i.S.d. Urhebergesetzes. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.

## **Haftungsausschluss:**

Alle Inhalte dieses Dossiers wurden mit größter Sorgfalt und nach bestem Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen. Sollten Sie trotzdem auf sachliche Fehler aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.

Stand: 27.10.2022