



Tobias Behrens vor dem Wohnprojekt Möwe in der Neuen Mitte Altona. 28 Jahre hat er die Geschäfte von Stattbau geführt. Seit April ist er in Rente, führt aber einzelne Projekte weiter.

„Es geht um den sozialen Frieden“

In Hamburg müsste viel mehr preiswerter Wohnraum entstehen. Die Grundstücke sind da. Was macht die Stadt falsch?

TEXT: ULRICH JONAS

FOTO: MAURICIO BUSTAMANTE

Lauter Menschen, die ihr Glück nicht fassen können.“ So erlebt Christine Tügel ihre neuen Mieter*innen. Der gemeinnützige Verein Jugendhilfe, dem sie vorsteht, berät Suchtkranke und Wohnungslose. Am Harburger Wallgraben hat er jetzt erstmals gebaut: zwei Häuser mit 37 Wohnungen, ausschließlich für sogenannte vordringlich Wohnungssuchende. So heißen im Behördendeutsch Menschen, die auf dem freien Markt keine Chance haben, eigene vier Wände zu ergattern.

72 Frauen und Männer finden am Wallgraben das lang ersehnte Zuhause. Den Trend kann das Projekt jedoch nicht stoppen: Immer mehr Menschen in Hamburg, die dringend eine Wohnung benötigen, gehen leer aus. Zwei Zahlen veranschaulichen den Notstand: 2015 warteten knapp 8000 Haushalte mit amtlicher Dringlichkeitsbescheinigung vergeblich auf eine Sozialwohnung. Inzwischen liegt ihre Zahl, so der Senat, bei 13.079 – ein Zuwachs um mehr als die Hälfte (siehe Infokasten S. 12, Grafik S. 14).

Gleichzeitig entstehen neue Wohnungen: rund 10.000 werden in Hamburg pro Jahr aus dem Boden gestampft. Doch die Annahme, dass der Neubau-Boom das Problem lösen könne, sei falsch, sagt Tobias Behrens vom alternativen Sanierungsträger Stattbau: „In Hamburg wird am Bedarf der Bevölkerung vorbeigebaut.“ Der 65-Jährige beschäftigt sich seit nahezu drei Jahrzehnten mit Hamburgs Wohnungspolitik. Seine Diagnose ist eindeutig: Es herrscht ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen – und die Not wächst.

Zwar wurden vergangenes Jahr fast 3500 neue Sozialwohnungen gebaut, so viele wie lange nicht. Doch gleichzeitig liefen die Mietpreisbindungen von mehr als 6000 geförderten Wohnungen aus. Im letzten Jahrzehnt gingen doppelt so viele günstige Wohnungen verloren wie neue hinzukamen. 400.000 Sozialwohnungen gab es mal in der Stadt – in den 1970er-Jahren, der Blütezeit des sozialen Wohnungs-

baus. Heute sind es nicht mal mehr 80.000 (siehe Grafik unten).

Gleichzeitig explodieren die Mieten. Die Löhne halten nicht mit, immer mehr Menschen müssen immer größere Teile ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben. Um Geringverdiener*innen zu helfen, hat der Senat die Einkom-

„In Hamburg wird am Bedarf vorbeigebaut.“

TOBIAS BEHRENS

mensgrenzen, die zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigen, 2018 noch mal erhöht. Die Folge: Jeder zweite Hamburger Haushalt ist berechtigt, eine geförderte Wohnung zu beziehen. Doch nur die wenigsten haben das Glück, den Verdrängungskampf um das knappe Gut zu gewinnen. Kürzlich bewarben sich 3500 Menschen auf

41 neu gebaute Sozialwohnungen in Neuallermöhe. Gut 3450 Bewerber*innen gingen also leer aus. Stattdau-Experte Behrens fordert dringend einen Kurswechsel: „Wir brauchen mindestens 50 Prozent Sozialwohnungen im Neubau und längere Preisbindungen.“

Soziale Investor*innen beklagen, dass sie selten zum Zuge kommen – dabei sorgen sie doch für dauerhaft preiswerten Wohnraum (siehe Infokasten S. 13). Den Unterschied zur privaten Konkurrenz beschreibt Reiner Schäfer, Geschäftsführer der Behrens-Stiftung, so: „Die Frage ist, welche Rendite man erwartet.“ Seit 30 Jahren baut die Stiftung Wohnungen für Menschen, die auf dem regulären Mietmarkt keine Chance haben – ihre Durchschnittsmieten liegen bei 6,80 Euro den Quadratmeter kalt. Profitabel ist das nicht, trotzdem würde die Stiftung gerne häufiger bauen. Doch sie kommt nicht an Grundstücke. Schäfers Forderung: Die Stadt solle ihre Flächen direkt an soziale Investor*innen vergeben.



Von Spekulation
bedroht: Mietshäuser
am Kleinen
Schäferkamp



FOTO: FLORIAN QUANDT

Gerade mal drei Grundstücke wurden laut Finanzbehörde 2020 direkt für den Sozialwohnungsbau vergeben. 71 dagegen verkaufte die Stadt im Eigenheimprogramm. Ursache könnte die im Haushalt festgeschriebene Vorgabe für den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) sein. Dieser soll nämlich für die Stadtkasse Gewinn erwirtschaften: 65 Millionen Euro waren es allein vergangenes Jahr. Was die Behörde zu einer Art Naturgesetz erklärt, solle sofort gestoppt werden, fordert die Opposition. „Die Stadt darf ihre Flächen nicht mehr verkau-

Vordringlich Wohnungssuchende

Als vordringlich Wohnungssuchende gelten Menschen, die vom Amt einen Dringlichkeitsschein oder eine Dringlichkeitsbestätigung ausgestellt bekommen. Das sind Obdachlose, Bewohner*innen von städtischen Not- oder Wohnunterkünften und Menschen, die etwa durch Krankheit daran gehindert sind, sich selbst eine Wohnung zu suchen. Die Ämter sollen ihnen dabei helfen. Das Problem: Die Zahl der sogenannten WA-Wohnungen – Sozialwohnungen, für die die Stadt Belegungsrechte hat – sinkt seit Jahren. Aktuell haben nur noch 32.530 der knapp 78.000 Sozialwohnungen in Hamburg eine solche Bindung. Das „Bündnis für eine neue soziale Wohnungspolitik“ fordert, die sogenannten Freistellungsgebiete aufzuheben, in denen auch Besserverdienende in Sozialwohnungen leben dürfen. So würden mindestens 150 Wohnungen pro Jahr für Menschen in Not frei. Der Senat will darüber im Juni entscheiden.

Sozialer Wohnungsbau

Derzeit gilt in Hamburg: Wer in größerem Stil baut, soll mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen errichten. Um Investor*innen den sozialen Wohnungsbau schmackhaft zu machen, stellt die Stadt üppige Fördermittel bereit. Diese verpflichten sich im Gegenzug, die Mieten zu deckeln, für 20 oder neuerdings 30 Jahre. Dann fallen ihre Wohnungen aus der Preisbindung. Es ginge auch anders: Die österreichische Hauptstadt Wien deckelt die Mieten geförderter Wohnungen unbegrenzt. In Hamburg gibt es zwei Fördermodelle: Der Regelfall ist die „klassische“ Sozialwohnung mit einer Anfangsmiete von 6,80 Euro kalt den Quadratmeter. Die Alternative ist der zweite Förderweg mit 8,90 Euro kalt den Quadratmeter, bei dem die Einkommensgrenzen für Mieter*innen höher liegen.

fen, sondern sollte sie nur noch in Erbpacht vergeben“, sagt die wohnungspolitische Expertin der Linksfraction Heike Sudmann. Finanzsenator Andreas Dressel (SPD) hält diese Sichtweise für einseitig. Wahr sei nämlich auch, dass der LIG seit Jahren mehr Grundstücke kaufe als verkaufe. Dressel: „So sichern wir langfristig bezahlbaren Wohnraum in der Stadt.“

Tatsächlich hat der Senat sein Vorkaufsrecht in den vergangenen Jahren einige Male symbolträchtig genutzt: auf St. Pauli etwa, im Schanzenviertel oder in Ottensen. Bei der Häuserzeile am Kleinen Schäferkamp jedoch, die vor der Zwangsversteigerung steht, blieb er bis Redaktionsschluss untätig. Obwohl den rund 100 Bewohner*innen deftige Mietsteigerungen drohen, erklärte die Finanzbehörde sich für machtlos.

Oder das Holsten-Areal in Altona: Jahrelang haben sich hier Immobiliengesellschaften Bauland in bester Lage gegenseitig mit Gewinn abgekauft, ohne dass eine einzige Wohnung entstand. Nach langem Zuschauen hat der Senat eine Bundesratsinitiative gestartet mit dem Ziel, den Kommunen für solche Fälle Eingriffsrechte zu schaffen – mit welchem Erfolg, ist noch ungewiss.

Wie sich der Wert bei solchen Geschäften vermehrt, zeigt die Entwicklung der Bodenpreise: Der Preis für baureifen Grund in Hamburg hat sich innerhalb von sieben Jahren mehr als verdoppelt (siehe Grafik rechts). Das Insti-

tut der deutschen Wirtschaft forderte schon vor Jahren eine Bodensteuer, um Spekulant*innen das Geschäft zu vermießen. Der Hamburger Senat will das mithilfe einer neuen Grundsteuer erreichen. Einführung: frühestens 2024.

Die Stadt müsse für die Flächen, die ihr nicht gehören, klare Vorgaben für die Investor*innen festschreiben, fordert Stattdau-Experte Tobias Behrens. Für das Holsten-Quartier steht ein solcher sogenannter städtebaulicher Vertrag noch aus. Der derzei-

tige Eigentümer, die Consus Real Estate AG, erklärte auf Nachfragen von Hinz&Kunzt, von den 1300 geplanten Wohnungen sollten rund ein Drittel Sozialwohnungen werden. Noch 2021 solle mit dem Neubau begonnen werden. Es wäre das Ende von fünf Jahren Stillstand.

Hamburg habe im Vergleich zu anderen Metropolen eine gute Ausgangslage, sagt Behrens: „Die Stadt besitzt

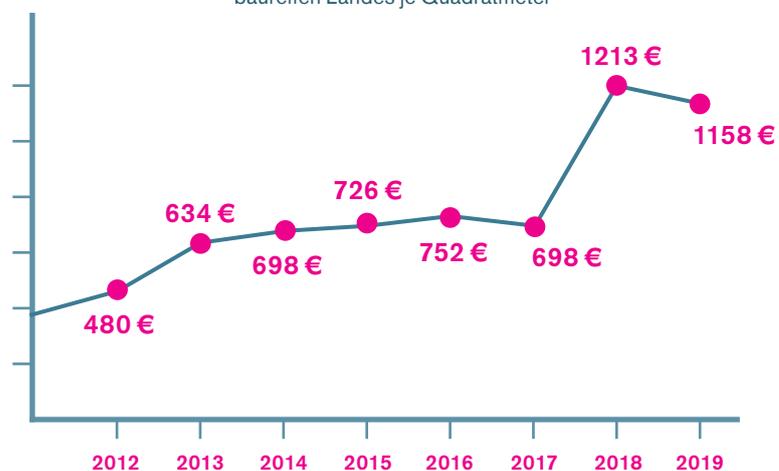
„CO₂-reduziertes Bauen erfinden“

CHRISTINE HANNEMANN

noch relativ viele Grundstücke.“ Welche Art von Wohnungen dort gebaut werden, soll bald entschieden werden. Der Senat hat angekündigt, verstärkt das Erbbaurecht nutzen zu wollen, die Wohnungswirtschaft wehrt sich vehement dagegen (siehe Infokasten S. 15). Reiner Schäfer von der Behrens-Stiftung kann die Aufregung der Verbände

Baulandpreise explodieren

Durchschnittlicher Kaufwert
baureifen Landes je Quadratmeter



Quelle: Statistikamt Nord; Zahlen für das Jahr 2020 liegen nicht vor.



FOTOS: MARTIN STOLLBERG (S. 14, LINKS), JOHANN-CHRISTIAN KOTTMEIER/IMMANUEL ROSENBERG

Wohnforscherin Christine Hannemann; neu gebaute Sozialwohnungen von Jugendhilfe e. V. am Harburger Wallgraben

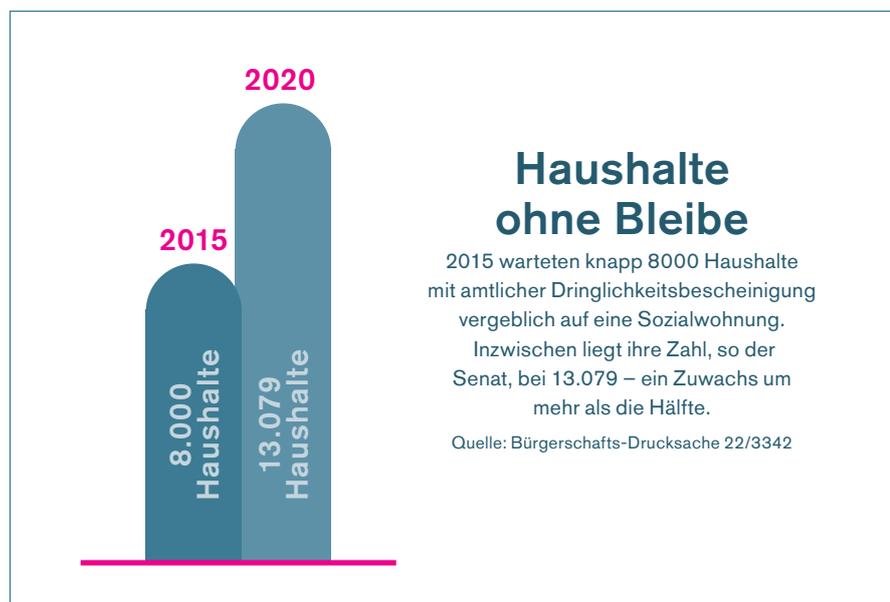
verstehen: Das Erbbaurecht mache die Finanzierung schwieriger und auch den späteren Verkauf der Wohnungen. Trotzdem sollte der Senat nicht nachgeben, meint Schäfer: „Die Grundstücke sind das einzige Kapital, das die Stadt hat.“

Fachleute wie die Stuttgarter Wohnforscherin Christine Hannemann lenken den Blick auf eine weitere drängende Frage, die im rot-grün regierten Hamburg selten diskutiert wird: Müssen wir nicht viel intensiver bestehende Bauten nutzen, um die Stadt nicht

immer weiter zuzubetonieren? „Es muss jetzt darum gehen, ein CO₂-reduziertes Wohnen zu erfinden“, sagte die Professorin kürzlich im „Spiegel“. Sie empfiehlt, sich künftig auf 25 Quadratmeter Wohnfläche pro Kopf zu beschränken – in Hamburg sind es derzeit im Schnitt knapp 39.

Warum, bohrt die Forscherin weiter, fördert der Staat nicht Wohnungswechsel mit Steuervorteilen ähnlich der Pendlerpauschale? Warum werden leer stehende Gewerbeeinheiten nicht viel häufiger so umgebaut, dass Menschen sie bewohnen können? Warum unterstützt die Politik nicht viel mehr Bauprojekte mit gemeinwohlorientierten Konzepten? Welche Antworten die Politik auf diese Fragen findet, wird nicht nur die Gewinnmargen der Aktiengesellschaften beeinflussen, die sich noch viel zu oft auf Kosten der Allgemeinheit die Taschen füllen. Reiner Schäfer von der Behrens-Stiftung meint: „Es geht um mehr als Renditen. Es geht um den sozialen Frieden in der Stadt.“

Das Bauprojekt des Vereins Jugendhilfe am Harburger Wallgraben zeigt,



GRAFIK: GRAFIKDEERNS.DE

Erbbaurecht

Anders als bei einem Verkauf bleibt ein Grundstück, das die Stadt per Erbbaurecht vergibt, in ihrem Besitz. Sie „verleiht“ den Boden für einen bestimmten Zeitraum – in Hamburg meist 75 oder 99 Jahre – zum Bau, Bewohnen oder Vermieten eines oder mehrerer Häuser. Dafür erhält sie regelmäßig Geld, den Erbbauzins. Seine Höhe orientiert sich am Verkehrswert des Grundstückes, also an dem Preis, den die Stadt mit einem Verkauf erzielen könnte. Nach Ablauf der Vertragszeit kann eine Verlängerung vereinbart werden. Geschieht das nicht, fallen Grundstück und Immobilie(n) an die Stadt zurück. Allerdings zahlt diese dem Hausbesitzer in Hamburg dafür den Restwert des Gebäudes. Die Wohnungswirtschaft beklagt, dass durch das Erbbaurecht die Vermietung „unberechenbar“ würde, weil der Zins nach Ablauf der Vertragszeit oft stark ansteige. Dafür könnten die Unternehmen Rücklagen bilden, entgegen Befürworter*innen. Das Erbbaurecht wurde früher häufiger genutzt, neuerdings erlebt es vor allem in Großstädten wie Frankfurt am Main eine Renaissance.

„Es geht um mehr als Renditen. Es geht um den *sozialen Frieden*.“

REINER SCHÄFER

wie es gelingen kann: Die Stadt legte in ihrer Ausschreibung fest, dass ausschließlich Menschen in Not hier einziehen sollen. Das Kaufgebot war nicht entscheidend – sondern das gute Konzept. Entstanden sind Wohnungen für 6,50 Euro netto kalt den Quadratmeter. Der Clou: Die Menschen hier leben nicht nur nach neuem Standard, in nachhaltigen Massivholzbauten mit eigenem Blockheizkraftwerk, begrünten Dächern und Gemeinschaftsraum. Sie können auch zusammen Essen zubereiten oder gärtnern und bekommen dabei Unterstützung. Vorstandsfrau Christine Tügel: „Manche haben ja noch nie alleine gewohnt oder gesund gekocht.“ ●



Ulrich Jonas sieht Wien als Vorbild. In der österreichischen Hauptstadt leben sechs von zehn Menschen in einer geförderten, preiswerten Wohnung. ulrich.jonas@hinzundkunst.de

Unser Rat zählt.



f Fan werden



Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund **DMB**

Beim Strohhouse 20 20097 Hamburg mieterverein-hamburg.de



Wir sind am Leben!



trostwerk - andere bestattungen

Osterstraße 149 • HH Eimsbüttel • 040 / 43 27 44 11



ARBEIT GLOBAL

Wie wollen wir zukünftig arbeiten und wie kann den Herausforderungen einer zunehmend globalisierten und digitalisierten Arbeitswelt kollektiv und solidarisch begegnet werden? Das W3-Projekt arbeitet global beleuchtet unterschiedliche Facetten von Arbeit aus machtkritischer Perspektive, eröffnet Räume zum Visionieren und lädt ein zur Diskussion: Wie würde eine Arbeitswelt, die nicht mehr grundlegend von Wachstum, Konkurrenz und Wettbewerbsdruck geprägt ist, aussehen?

29.05. 10 – 16 Uhr | Online-Planspiel
Plan A – Arbeitswelten der Zukunft

22.06. 19 – 20.30 Uhr | Online-Diskussion
Entwicklungszusammenarbeit dekolonisieren

14.08. 21.30 – 23 Uhr | Kurzfilmwanderung
A Wall is a Screen

Anmeldungen an info@w3-hamburg.de
Spenden sind herzlich willkommen

Werkstatt für internationale Kultur und Politik e.V.
www.w3-hamburg.de

Die nächsten Veranstaltungen
W3