

Der Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau zwischen dem Senat und den Bezirksämtern ist eine Farce

Der Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau zwischen dem Senat und den Bezirksämtern ist eine Farce – was wirklich gilt, steht in seinem Anhang, nämlich dem Bündnis für Wohnen, das zwischen dem Senat und der Wohnungswirtschaft beschlossen wurde.

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“, der zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossen werden soll, heißt es, dass man jährlich „mindestens 10.000 Wohnungen zu genehmigen anstrebe und in Projekten mit Mietwohnungsneubau einen Anteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungen“ erreichen wolle, was eine deutliche Steigerung der bisherigen erfolgreichen Senatspolitik sei.

Die Realität sieht anders aus.

Genehmigte Sozialwohnungen sind lange noch nicht gebaut. 2015 wurden laut Senatsauskunft in Altona 74 öffentlich geförderte Wohnungen, während im gleichen Zeitraum ungefähr 1000 aus der Mietpreisbindung hinausfielen. Genehmigt wurden 2015 in Altona 1969 Wohnungen. Drittmix hätte bedeutet: 656 Sozialwohnungen.

Was aber ist überhaupt dran an diesem mit so viel Getöse vorgestellten Vertrag für Hamburg zum Wohnungsneubau?

So gut wie gar nichts, denn der eigentliche Vertrag ist das in der Anlage beigefügte „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“, der zwischen dem Senat und der Wohnungswirtschaft geschlossen wurde, also den Wohnungsbau-Unternehmen bzw. ihren Verbänden.

Und dort wird Tacheles geredet: „Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht durch Erteilung von Befreiungen zusätzlich Wohnfläche und/oder Wohnungen genehmigt werden, darf die Forderung nach der Errichtung von geförderten Wohnungen erst erhoben werden, wenn die Anzahl der genehmigten Wohnungen 30 Einheiten übersteigt“.

Das bedeutet, dass nur noch bei Bauvorhaben mit mehr als 30 Wohnungen der sog. Drittmix angewandt werden darf.

Es kommt aber gleich danach noch viel toller: „Sofern auf privaten Grundstücken mit geltendem Baurecht mit mehr als 30 Wohneinheiten durch Erteilung von Befreiungen zusätzliche Wohneinheiten genehmigt werden, darf nur bezogen auf die zusätzlich durch Befreiung genehmigten Wohneinheiten ein öffentlich geförderter Anteil von bis zu 30% erhoben werden“ Das bedeutet, dass z.B. in einem durch einen Bebauungsplan festgesetzten Baurecht für 4geschossige Wohnungen lediglich für die darüber hinaus genehmigten Wohnungen der sog. Drittmix eingefordert werden darf, und das auch nur, wenn das Bauvorhaben mehr als 30 Wohneinheiten umfasst.

Konkret: in einem Neubaukomplex mit mehr als 30 Wohnungen, der nach dem Baurecht nur 4-geschossige Bebauung zulässt, darf im Falle der darüber hinausgehenden Genehmigung (Befreiung)

einer 6-geschossigen Bebauung verlangt werden, dass in den beiden zusätzlichen Etagen 30% Sozialwohnungen eingerichtet werden müssen. Das sind dann ungefähr 2 geförderte Wohnungen in einem Neubaukomplex mit 60 Wohnungen.

Wenn der Senat nun aber von 3.000 öffentlich geförderten Wohnungen spricht, ist dies entweder eine vorsätzliche Irreführung der Öffentlichkeit, oder er plant, öffentliche Flächen für den sozialen Wohnungsbau zu verkaufen, an die SAGA und andere Wohnungsbauunternehmen, wo dann dieser soziale Wohnungsbau stattfinden soll.

In Altona gibt es außer den Feldmarken und den vor allem in den 20er Jahren von der Stadt Altona aufgekauften und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellten Parks und Grünflächen kein potentiell Bauland mehr.

Im Endergebnis ist dieser Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau eine reine Augenwischerei für die Öffentlichkeit, während das dahinterstehende Bündnis für das Wohnen in Hamburg ein Kniefall des Senats vor den Interessen der Spekulanten und Wohnungsbaugesellschaften ist, der den ohnehin nicht wirklich betriebenen Drittmix faktisch abschafft bzw. zur Farce werden lässt.

Robert Jarowoy