

14. Sozialer Wohnungsbau und der »Drittermix« in Hamburg 2011 bis 2021

Mara Bahls

Einleitung: Zahlenziele und politische Ziele der Wohnungspolitik

In Hamburg leben aktuell ca. 1,04 Millionen Haushalte, gut 356.000 davon in unzureichenden, also zu kleinen oder teuren Wohnungen (Statistikamt Nord 2021; Zandt 2021). Wie in anderen Groß- und Universitätsstädten gewinnt die Wohnungsfrage auch in Hamburg immer weiter an Bedeutung. Seit 2015 gilt das gesamte Stadtgebiet nach § 556d BGB als angespannter Wohnungsmarkt. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) versucht unter anderem mit dem im Jahr 2011 geschlossenen »Bündnis für das Wohnen« durch unterschiedliche politische und wirtschaftliche Maßnahmen der Wohnraumknappheit entgegenzuwirken. Das Bündnis ist ein Zusammenschluss der FHH mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft (Grundeigentümerverband Hamburg, VNW, BFW-Nord, IVD-Nord) und dem kommunalen Wohnungsunternehmen SAGA und bestand nach 2011 auch in den beiden folgenden Regierungslegislaturen 2016 und 2021 fort (siehe Metzger in diesem Band). Zentrale Vereinbarungen des Bündnisses sind eine Intensivierung des Wohnungsneubaus und der sogenannte Drittermix als Instrument zur Steigerung des sozialen Wohnungsbaus. Mit dem Drittermix sollen bei Neubauprojekten im Geschosswohnungsbau je ein Drittel geförderter und frei finanzierter Wohnraum sowie Eigentum entstehen. In Zahlen verdeutlicht verfolgt das Bündnis aktuell folgende Ziele:

- 10.000 Baugenehmigungen jährlich (bis 2016 waren es 6.000)
- davon 35 Prozent (zuvor 30 Prozent) geförderter Wohnungsbau
- 4.000 Wohneinheiten jährlich im geförderten Wohnungsbau inkl. sogenannter Hamburg-Wohnungen¹ (zuvor 3.000 WE)

1 Als Hamburg-Wohnungen werden Wohneinheiten bezeichnet, die eine Anfangsmiete von 8 Euro/m² nicht übersteigen. Das Konzept der Hamburg-Wohnungen wurde 2021 eingeführt und soll dazu beitragen, das Angebot an bezahlbaren Wohnungen auszuweiten. Die Wohnungen entstehen vorrangig im Rahmen von Konzeptausschreibungen auf städtischen Flächen. Das Bündnis für das Wohnen führt sie gemeinsam mit den angestrebten quantitativen Zahlen im geförderten

Neben diesen quantitativen Zielen verfolgt die Stadt mit dem Bündnis auch politische Ziele: Steigerung des Bauvolumens, Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Stabilisierung der geförderten Wohnungsbestände und Absenkung des stadtweiten Mietpreisniveaus. In der wohnungspolitischen Strategie und Kommunikation der FHH ist der Drittmix eines der wichtigsten Instrumente. Seit seiner Einführung steht dieses Instrument jedoch aufgrund des in ihm angelegten »Bevölkerungsmixes« und eines insgesamt stagnierenden Bestandes an Sozialwohnungen in der Kritik (BFHH 2019; Füllner 2019).²

Der vorliegende Beitrag basiert auf den Ergebnissen meiner Bachelorthesis »Sozialer Wohnungsbau in Hamburg: Die Umsetzung des Drittmix 2011–2022«, in der ich den quantitativen und den politischen Zielen des Hamburger Bündnisses für das Wohnen nachgegangen bin (Bahls 2022). Durch die Auswertung der verfügbaren Bau- und Bestandstatistiken sowie der Hamburger Wohnungsbauberichte und einen systematischen Abgleich dieser mit den Zahlen des Bündnisses für das Wohnen, zeigten sich Unstimmigkeiten hinsichtlich der veröffentlichten Zahlen. Die detaillierte Betrachtung ergab zudem, dass der Begriff Sozialwohnung je nach Dokument bzw. Quelle unterschiedlich definiert wird. Im Glossar des Wohnungsbauberichts der FHH werden Sozialwohnungen als Wohnungen des 1. Förderweges geführt. Im Bericht selbst fallen darunter aber Wohnungen des 1. und 2. Förderweges (BSW 2021). Auch in anderen Drucksachen wird der Begriff sowohl für Wohnungen des 1. Förderweges benutzt, als auch für Wohnungen des 1. und 2. Förderweges (BFHH 2020, 2021a).

Diese Befunde verweisen auf eine generelle Problematik in der Diskussion über den Drittmix: Die veröffentlichten Zahlen sind teilweise uneindeutig oder unvollständig, was auf politischer Ebene zu langwierigen Diskussionen geführt hat. Zugespielt könnte man sagen, dass über Detailfragen hinsichtlich der quantitativen Ziele teilweise der Blick für die übergeordneten (politischen) Dimensionen des Drittmixes verloren gegangen ist bzw. geht.³ Aus meiner Analyse wird erkennbar, dass die FHH im Großen und Ganzen ihre Versprechungen auf der Zahlenebene einhält. Gleichzeitig zeigt der be-

Wohnungsbau unter den Zielen des Drittmixes, obwohl diese Wohnungen nicht durch Mittel der Wohnraumförderung subventioniert werden und formal nicht zum geförderten Wohnungsbau zählen. Bisher spielen Hamburg-Wohnungen quantitativ kaum eine Rolle im Neubaugeschehen. Aufgrund stetig steigender Baukosten ist dies auch nicht zu erwarten (Bahls 2022).

- 2 Derzeit wohnen ca. 76 Prozent der Hamburger*innen zu Miete und 24 Prozent im selbstgenutzten Eigentum. Der Drittmix sieht hingegen beim Neubau ein Drittel Eigentumsanteil vor und wird damit der aktuellen Verteilung nicht gerecht. Auch das im Mix vorgesehene Drittel freifinanzierter Wohnungen passt nicht zu den gut 50 Prozent der Menschen, die in Hamburg Anrecht auf eine geförderte Wohnung haben und sich keine Wohnung auf dem freien Markt leisten können.
- 3 Hintergründe der öffentlichen Debatte sind vor allem ein unterschiedliches Verständnis des Begriffs Sozialwohnung und der Art der damit verbundenen Förderungen. Diskutiert werden diese Differenzen jedoch auf der Zahlenebene. Je nach Definition hat die FHH ihre Zielzahlen deutlich verfehlt oder erreicht. Darüber hinaus gibt es seit einiger Zeit, vornehmlich vonseiten der Fraktion der Linken, generelle Kritik an der Begrifflichkeit Drittmix (BFHH 2019: 68). Neben den bereits beschriebenen Unstimmigkeiten entsprechen die definierten Zahlenziele der FHH darüber hinaus teilweise keinem Drittel, sondern eher einem Anteil von 30 Prozent. Die Bezeichnung wird deshalb von der Linksfaktion als nicht korrekt und eher irreführend betrachtet. Für eine ausführliche Beschreibung der Debatte siehe Bahls 2022.

ständige Rückgang der öffentlich geförderten Wohnungen in Hamburg jedoch, dass das Instrument die politischen Ziele nicht erfüllt bzw. gar nicht erfüllen kann.

Sozialer Wohnungsbau – Deutschland und Hamburg

Um die Probleme beim Hamburger Drittmix einzuordnen, ist ein (Rück-)Blick auf die Entstehung und Entwicklung des Sozialen Wohnungsbaus in Deutschland und speziell in Hamburg hilfreich. Im Kern beschreibt der Begriff des Sozialen Wohnungsbaus den staatlich subventionierten Bau von Wohnungen für Menschen, die ihre Bedarfe nicht auf dem freien Wohnungsmarkt decken können (Wissenschaftliche Dienste 2019). Im Gegenzug zu ausbezahlten Subventionen und Darlehen gilt für die Wohnungen über eine bestimmte Dauer von Jahren eine Mietpreis- und Belegungsbindung.

Etabliert wurde der Soziale Wohnungsbau als differenziertes Instrument der Wohnungspolitik in den ersten Nachkriegsjahren. Angesichts des erdrückenden Wohnraum Mangels wurde es als selbstverständlich angesehen, dass der Staat in das Marktgeschehen eingreift, um den Wiederaufbau zu gewährleisten (Einem 2016). Die staatlichen Interventionen waren jedoch als temporäre Eingriffe angelegt und sollten insbesondere der Re-Etablierung eines funktionierenden Wohnungsmarktes dienen. Dies zeigt sich bereits in der Reform des 1950 erlassenen I. Wohnungsbaugesetzes (WoBauG). Im II. WoBauG, das 1956 in Kraft trat, wurden erstmalig Förderwege und Einkommensgrenzen definiert und die Zielgruppe des Sozialen Wohnungsbaus damit eingegrenzt. Trotz der Begrenzungen waren noch immer große Teile der Bevölkerung anspruchsberechtigt. Gleichzeitig fand eine stärkere Fokussierung auf Eigentumsbildung statt. Der soziale Wohnungsbau wurde im (west)deutschen Kontext von Beginn an nicht als staatliche Daueraufgabe betrachtet, sondern als eine Art sozialer Zwischennutzung, da die Wohnungen nach Auslaufen der Mietpreis- und Belegungsbindungen auf den freien Markt übergehen sollten (Schönig 2019).

Im Jahr 2002 wurde das II. WoBauG durch das bis heute geltende Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ersetzt. Das neue Gesetz brachte entscheidende Veränderungen mit sich. So verzichtet das WoFG im Vergleich zum II. WoBauG auf die Unterscheidung von Förderwegen und lässt den Ländern hier Entscheidungsspielräume. Neben dieser Kompetenzumverteilung wurden auch die Ziele und Zielgruppen neu definiert. Während nach dem II. WoBauG noch »breite Bevölkerungsschichten« versorgt werden sollten, beschränkt sich das WoFG auf Gruppen, »die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können« und aufgrund dessen auf Unterstützung angewiesen sind (§ 1 Abs. 2, WoFG, 2002; § 1 Abs. 1, II. WoBauG, 1956). Die Änderungen durch das WoFG hatten zur Folge, dass insgesamt weniger sozialer Wohnungsneubau betrieben und sich mehr auf die qualitative Sicherung der Bestände konzentriert wurde. Im Rückblick markierte das WoFG einen entscheidenden Schritt im Rückzug des Bundes aus dem Sozialen Wohnungsbau.

Mit der Föderalismusreform im Jahr 2006 wurde die Verantwortung für den Sozialen Wohnungsbau vom Bund auf die Länder übertragen, wobei der Bund bis heute weiterhin Finanzmittel zur Verfügung stellt (BMWSB 2023). Im Hamburger Kontext gilt das Hamburgische Wohnungsförderungsgesetz (HmbWoFG). In der Hamburger

Wohnraumförderung wird zwischen dem 1. und dem 2. Förderweg unterschieden. Der 1. Förderweg bildet die klassischen Sozialwohnungen ab, für die Zugangsberechtigung zu diesen Wohnungen gelten engere Einkommensgrenzen als für die Wohnungen des 2. Förderweges. Diese sind in § 8 des HmbWoFG festgelegt. Hier heißt es, dass das Jahreseinkommen von Menschen, die in Wohnungen des ersten Förderwegs einziehen, maximal 45 Prozent über der, im Falle eines Einpersonenhaushalts, (bundes-)gesetzlich festgelegten Grenze von 12.000 Euro liegen darf. Dies ergibt ein maximales Jahreseinkommen von 17.400 Euro.⁴ Trifft diese Voraussetzung zu, so kann ein sogenannter §-5-Schein, ein Wohnberechtigungsschein (WBE), beantragt werden. Darüber hinaus definiert die FHH vordringlich Wohnungssuchende, Menschen mit Behinderung, Familien sowie Menschen ab 60 Jahren als Zielgruppe des 1. Förderweges.

Die anfängliche Netto-Kaltmiete für neugebaute Sozialwohnungen im 1. Förderweg beläuft sich 2023 monatlich auf 7,00 Euro/m² und kann im zweijährlichen Turnus um 0,20 Euro/m² erhöht werden. Die Anfangsmieten sind an die jeweils aktuell geltenden Förderrichtlinien gekoppelt und erhöhen sich bei Änderungen der Richtlinien entsprechend. Für die Wohnungen gilt im Gegenzug zu den ausgezahlten Fördermitteln eine Mietpreis- und Belegungsbindung von aktuell 30 Jahren. Gegenwärtig haben 39 Prozent aller Hamburger Haushalte Anspruch auf diese Wohnungen (BSW 2016; IFB 2022a).⁵

Tab. 1: Laufzeiten der Mietpreis- und Belegungsbindungen (BFHH 2021b).

Jahr	1. Förderweg	2. Förderweg
2011	15	-
2012	15	15
2013	15	15
2014	15	15
2015	15, optional 20 oder 30	15
2016	15, optional 20 oder 30	15
2017	15, optional 20 oder 30	15
2018	15, optional 20 oder 30	15
2019	20, optional 30	20
2020	20, optional 30	20
2021	30	30

4 Diese Vorgaben werden derzeit von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen mit dem Ziel überarbeitet, die Einkommensgrenzen zu erhöhen und damit auch Menschen mit einem mittleren Einkommen den Bezug von Sozialwohnungen zu ermöglichen (BSW 2023).

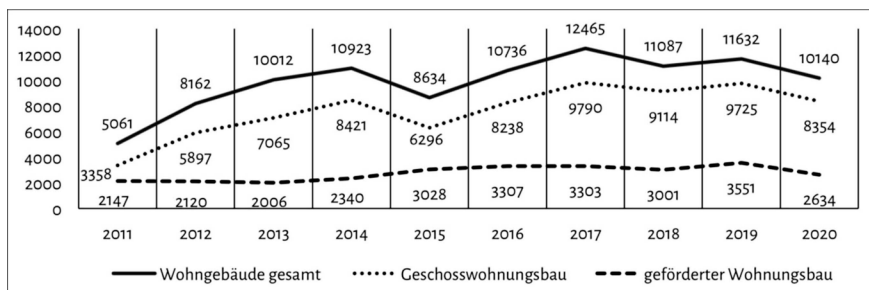
5 Diese Zahlen beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Bearbeitung meiner Bachelorthesis noch gültigen Einkommensgrenzen (Stand 2022). Mit den angestrebten Überarbeitungen wird sich die Verteilung voraussichtlich verändern.

Im 2. Förderweg dürfen die gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen um bis zu 65 Prozent überschritten werden, was für einen Einpersonenhaushalt ein Jahreseinkommen von maximal 19.800 Euro ergibt. Als Zielgruppe werden hier mittlere Einkommensschichten definiert. Die anfängliche Netto-Kaltmiete jener Wohnungen liegt bei 9,10 Euro/m² und kann im zweijährlichen Turnus um 0,20 Euro/m² erhöht werden. Auch für diese Wohnungen gilt eine Mietpreis- und Belegungsbindung von maximal 30 Jahren. Nach diesen Festsetzungen sind aktuell 49 Prozent der Hamburger Haushalte anspruchsberechtigt (BSW 2016; IFB 2022b).⁶ Die Laufzeiten der Mietpreis- und Belegungsbindungen wurden im Laufe der letzten elf Jahre mehrfach angehoben, von ehemals 15 auf aktuell 30 Jahre (Tab. 1).

Der Drittmix in Hamburg und seine Umsetzung

Der Drittmix ist Teil der vom Bündnis für das Wohnen geschaffenen wohnungspolitischen Instrumente, wurde 2011 eingeführt und sieht vor, dass im Geschosswohnungsneubau je ein Drittel frei finanzierte und geförderte Wohnungen sowie Eigentumswohnungen entstehen. Die Einhaltung der Ziele obliegt den Bezirken. Diese haben mit der FHH im sogenannten »Vertrag für Hamburg« Zielmarken verabredet, die aus jenen des Bündnisses für das Wohnen resultieren. In der Jahresbilanz eines jeden Bezirks sollen 30 Prozent geförderter Wohnungsbau genehmigt und in der Konsequenz auch gebaut werden. Dies bedeutet, dass die Anteile in einzelnen Projekten schwanken können (Bürgerchaft FHH 2015). Die Bewertungsgrundlage sind somit die Genehmigungszahlen, nicht die Baufertigstellung. Der Drittmix entsteht von daher aus der Relation von genehmigten Geschosswohnungen und bewilligten geförderten Wohnungen.

Abb. 1: Baugenehmigungen in Hamburg 2011 bis 2020.



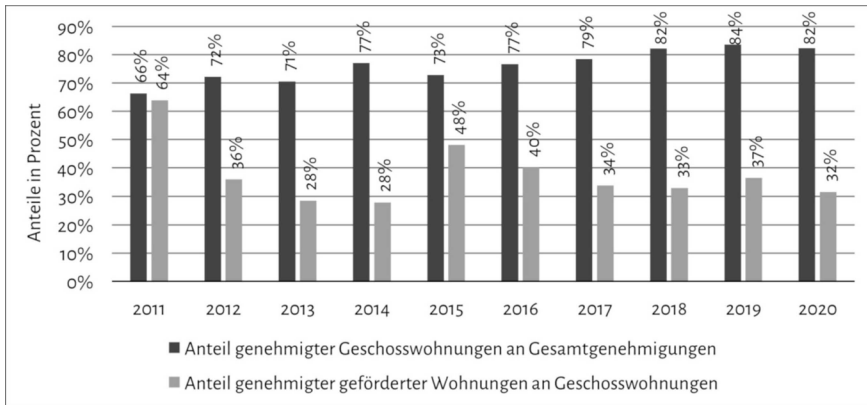
Quelle: Bahls 2022, basierend auf Daten zu Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg, 2013–2021, Statistikamt Nord, sowie BFHH 2021b.

Zentrales Ziel des Drittmix ist es, ein Drittel geförderte Mietwohnungen jährlich zu genehmigen. Die Entwicklung der Genehmigungszahlen ist in Abbildung 1 dargestellt. In der ersten Fassung des Bündnisses für das Wohnen von 2011 wurden als feste Werte 6.000 Genehmigungen insgesamt und davon 2.000 geförderte Wohneinheiten als jährliches Ziel festgeschrieben (FHH 2011). Dies entspricht exakt einem Anteil von 33,3 Prozent und bildet somit ein Drittel ab. In der Weiterführung 2016 wurden 30 Prozent geförderter Wohnungsbau beziehungsweise 3.000 Genehmigungen jährlich und insgesamt 10.000 Genehmigungen vereinbart. 2021 wurde das Ziel auf in Summe 4.000 Sozialwohnungen und sogenannte Hamburg-Wohnungen bei insgesamt 10.000 Genehmigungen angehoben (FHH 2016, 2021). Dies entspräche einem Anteil von 40 Prozent, allerdings zählen die Hamburg-Wohnungen nicht im engeren Sinne zum geförderten Wohnungsbau, da sie nicht aus Mitteln der Wohnraumförderung finanziert werden (siehe Fußnote 1).

Wie Abbildung 1 zeigt, konnten die 10.000 Genehmigungen seit 2013, mit Ausnahme von 2015, erreicht werden. Anders sieht es für den geförderten Wohnungsbau aus. Ausgehend von 2.147 Genehmigungen im Jahr 2011 steigt die Zahl leicht auf 2.634 Genehmigungen im Jahr 2020, zwischenzeitlich sogar auf über 3.000 Genehmigungen (in den Jahren 2016 bis 2019). Der Grund dafür ist, dass im Zuge der verstärkten Fluchtbewegungen nach Deutschland ab 2015 vermehrt Wohnungen für Geflüchtete genehmigt wurden.⁷ Die Ziele des Bündnisses für das Wohnen wurden somit zwar eingehalten, dennoch zeigt die Grafik eher eine Festigung des Status quo als eine tatsächlich signifikante Steigerung des geförderten Neubaus. Setzt man den prozentualen Anteil von 33 Prozent (ein Drittel) als Bewertungskriterium an (Abb. 2), fällt auf, dass die Schwankungen in den Anteilen des geförderten Wohnungsbaus vor allem mit steigenden und sinkenden Gesamtgenehmigungszahlen zusammenhängen. So lässt sich der sehr hohe Anteil für das Jahr 2011 damit erklären, dass die Gesamtbaugenehmigungen im Verhältnis sehr viel niedriger als in den Folgejahren ausfielen und die geförderten Wohnungen dadurch prozentual einen größeren Anteil ausmachten.

7 Sogenannte UPW-Wohnungen (Unterkunft mit der Perspektive Wohnen) entstehen nach den Förderbedingungen des 1. Förderweges und haben als festgelegte Zielgruppe Geflüchtete. Sie werden damit in die Genehmigungszahl geförderter Wohnungen eingerechnet, sind jedoch explizit für eine bestimmte Zielgruppe vorgesehen und haben eine Belegungsbindung von nur 15 Jahren. Damit tragen sie genau genommen nicht zur Ausweitung des Gesamtbestandes geförderter Wohnungen bei und verzerren das Bild der Genehmigungen, insbesondere in den Jahren 2015 und 2016 (für weitere Angaben zu den UPW-Wohnungen siehe Bahls 2022).

Abb. 2: Prozentuale Verteilung der Baugenehmigungen 2011 bis 2020.

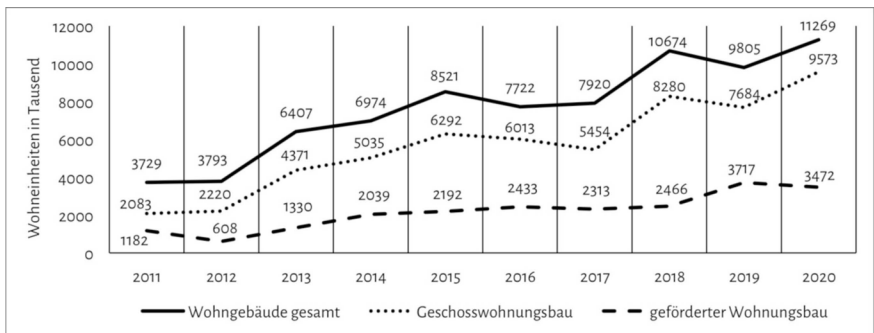


Quelle: Bahls 2022, basierend auf Daten zu Hochbautätigkeit und Wohnungsbestand in Hamburg, 2013–2021, Statistikamt Nord, sowie BFHH 2021b.

Infolge der gestiegenen Genehmigungszahlen sind auch die Zahlen der fertiggestellten Wohneinheiten in Hamburg seit 2011 angestiegen (Abb. 3). Die Anzahl der Fertigstellungen hat sich im Zeitraum von 2011 bis 2020 von 3.729 Wohneinheiten 2011 auf 11.269 Wohneinheiten im Jahr 2020 mehr als verdreifacht. Parallel dazu weist auch der geförderte Wohnungsbau nahezu eine Verdreifachung der Fertigstellungszahlen auf. Auch hier zeigt sich, was aus den Genehmigungen bereits ersichtlich ist: Trotz der Steigerung der Fertigstellungszahlen im geförderten Wohnungsbau gleichen diese eher einer Festigung des Status quo (ab 2014) als einer signifikanten Erhöhung der Zahlen. Deutlich wird aber auch, dass genehmigte Wohneinheiten erst mit einer gewissen Verzögerung zu einer Erhöhung des Neubauvolumens führen. Dies hängt unter anderem mit den teilweise langwierigen Bauprozessen zusammen. Der sogenannte Bauüberhang beschreibt genehmigte Projekte, mit deren Bau noch nicht begonnen wurde, beziehungsweise die Anzahl bisher nicht umgesetzter Genehmigungen. In der Zeit von 2011 bis 2020 sind insgesamt 98.852 Wohneinheiten nach dem Statistikamt Nord und 106.000 Wohneinheiten nach Datenlage der FHH genehmigt worden.⁸ Gebaut wurden davon bisher jedoch nur 76.814. Das ergibt einen Bauüberhang von 22.000 bis 29.000 Wohneinheiten. Im geförderten Wohnungsbau verhält es sich ähnlich, von 27.437 genehmigten Wohneinheiten wurden bisher 21.752 umgesetzt, 5.685 stehen noch aus. Es lässt sich ebenfalls beobachten, dass der Bauüberhang seit 2011 nahezu konstant ansteigt (BSW 2021: 9; Dey 2021).

8 Unterschiedliche Angaben des Statistikamtes Nord und der FHH im Bereich Wohnungsbau lassen sich auch für den Bestand geförderter Wohnungen und erteilte Baugenehmigungen feststellen. Zurückzuführen ist dies auf teils unterschiedliche Erhebungskriterien. Das Statistikamt Nord erhebt beispielsweise den Wohnungsbestand zum 1. Januar eines Jahres, die BSW zum 31. Dezember. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Bestände, da Förderungen für Wohnungen häufig zum Ende des Jahres auslaufen. Die Vergleichbarkeit untereinander ist dadurch nicht mehr gegeben, für sich genommen sind die Daten dennoch kohärent (Bahls 2022).

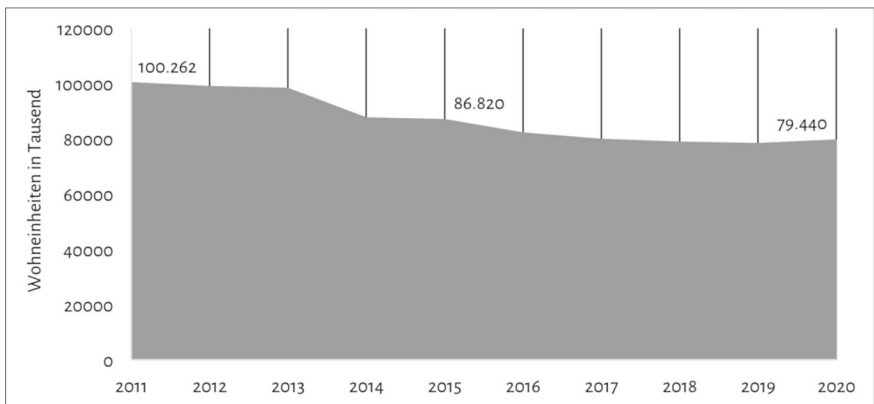
Abb. 3: Fertiggestellte Wohneinheiten in Hamburg 2011 bis 2020.



Quelle: Bahls 2022, basierend auf BFHH 2021a und BFHH 2021b.

Ein eng mit den Vorgaben des Drittmixes verknüpft Ziel ist die Stabilisierung der geförderten Wohnungsbestände insgesamt. Abbildung 4 zeigt, dass diese jedoch seit 2011 konstant rückläufig sind. Dies ist maßgeblich auf die jährlichen Bindungsausfälle zurückzuführen. Seit 2021 liegt die Mietpreis- und Belegungsbindung im geförderten Neubau bei 30 Jahren, bis dahin besaßen die Wohnungen häufig nur Bindungen zwischen zehn und 20 Jahren. So werden beispielsweise Wohnungen, die im Jahr 2013 mit einer Bindungslaufzeit von 15 Jahren fertiggestellt wurden, bereits in fünf oder sechs Jahren wieder aus der Bindung herausfallen. Insbesondere in den ersten Jahren des Drittmix entstanden viele Wohnungen mit kurzer Förderdauer.

Abb. 4: Entwicklung des Bestands geförderter Wohnungen in Hamburg 2011 bis 2020.



Quelle: Bahls 2022, basierend auf BFHH 2021a.

Analyse, Kritik und Ausblick

Der Drittmix zielt darauf ab, ein Drittel des Neubauvolumens im Geschosswohnungsbau als geförderte Wohneinheiten zu errichten. Konkret definiert wird ein prozentualer Zielwert von 35 Prozent beziehungsweise eine Anzahl von 4.000 Wohneinheiten (seit 2021). Wie aus den Ergebnissen der Auswertung hervorgeht, wurde der Drittmix in der Bilanz über den gesamten Betrachtungszeitraum (2011–2020) erreicht. Jährlich betrachtet lassen sich jedoch Schwankungen feststellen. Insbesondere die Entwicklungen der ersten Jahre nach Beschluss des Bündnisses für das Wohnen können nicht als direkte Folge der Vereinbarungen gewertet werden, da die Umsetzung der avisierten Ziele eine gewisse Anlaufzeit benötigt. Dies zeigt sich vor allem daran, dass die Zahlen der Bewilligungen nach 2011 zunächst zurückgingen, bevor sie in den letzten Jahren wieder gestiegen sind. Anhand der Einzelbetrachtung der jährlichen Zahlen für Bewilligungen geförderter Wohneinheiten lässt sich ebenfalls erkennen, dass das Drittel teilweise nicht eingehalten wurde. Nichtsdestotrotz geht aus den Zahlen hervor, dass die FHH die gesetzten Ziele aus dem Bündnis für das Wohnen insgesamt betrachtet weitestgehend einhalten konnte. Dennoch zeigt die Entwicklung der Bestände im geförderten Wohnungsbau, dass der Drittmix bisher nicht substantiell zu einer Stabilisierung oder gar Erhöhung der Bestände beitragen konnte.

Nach neuesten Berichten hat die FHH außerdem die Genehmigungsziele für 2022 weit verfehlt, so wurden lediglich 1.884 geförderte Wohnungen genehmigt (Hamburg Journal 2023). Bereits für 2021 konnten die gesetzten Ziele nicht erreicht werden. So wurden zwar rund 10.000 Genehmigungen erteilt, fertiggestellt wurden jedoch nur gut 7.500 Wohneinheiten. Auch das Ziel von mindestens 4.000 bewilligten geförderten Wohneinheiten konnte mit 2.819 Bewilligungen nicht eingehalten werden. Fertiggestellt wurden 2021 sogar nur 1.895 Wohneinheiten mit Förderung (BSW 2022; HA 2022). Während bei der Präsentation der Zahlen für das Jahr 2021 zur Verwunderung vieler Expert*innen die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) noch von einem erfolgreichen Jahr sprach (BSW 2022; Hamburger Abendblatt 2022), wird nun ein anderer Weg eingeschlagen. Der Senat strebt deutlich mehr Investitionen in den geförderten Wohnungsbau an (NDR 2023). Darüber hinaus betont die neue Stadtentwicklungssenatorin Karen Pein, dass die FHH mit den erreichten Genehmigungen nicht zufrieden sein kann. Die Zahlen liegen erstmals unter 2.000 – ein neuer Tiefstand (Hamburg Journal 2023). Zu erklären sind diese Rückgänge unter anderem mit den aktuellen Lieferengpässen von Baumaterialien und den damit verbundenen Preissteigerungen, wodurch der Wohnungsneubau immer teurer und schwieriger zu realisieren ist. Auch die Corona-Pandemie hat durch teilweise Stillstände auf Baustellen zu Verzögerungen geführt (Dey 2022). Um diesem Trend entgegenzuwirken, hat der Senat nun unter anderem eine Erhöhung der Förderungen beschlossen (Hamburg Journal 2023).

Wie steht es also um den Drittmix? Die gesetzten quantitativen Ziele im Neubau konnte die FHH (bis 2020) durchaus einhalten und zumindest die jährlich geplanten 10.000 Genehmigungen konnten auch über 2020 hinaus erreicht werden. Auf die Bestände geförderter Wohneinheiten hat dies jedoch wenig Auswirkungen. Vielmehr schmilzt der Bestand seit 2011 kontinuierlich ab. Hieraus ergeben sich zwei wesentliche Probleme: Zum einen erweist es sich als schwierig, die Wirksamkeit des Drittmixes

anhand der Genehmigungszahlen zu bewerten. Wie durch die Analyse gezeigt wurde, bedeuten viele Genehmigungen nicht automatisch viel Neubau. Demnach sollte hinterfragt werden, wie zielführend es ist, die Genehmigungszahlen als Zielwerte festzulegen. Sinnvoller wäre es, die Fertigstellungszahlen als Maßgabe zu verwenden, da diese eine höhere Aussagekraft bezüglich der tatsächlichen Entwicklungen im Neubau haben. Dabei ist eine Anlaufzeit von mehreren Jahren zwischen Genehmigung und Fertigstellung zu berücksichtigen. Zum zweiten zeigt sich deutlich, dass die gesetzten Ziele (ob nun Genehmigungen oder Baufertigstellung) zu niedrig sind, um eine Umkehrung des Trends abnehmender Sozialwohnungsbestände zu erreichen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in Hamburg viele politische und öffentliche Debatten über Details des Drittmixes geführt werden – sei es über die verwendeten Begrifflichkeiten oder darüber, ob der Mix schon mit 30 oder erst mit 33,3 Prozent eingehalten wird – und dabei häufig der (politische) Gesamtkontext aus den Augen verloren wird. Fakt ist, dass der Drittmix in seiner aktuellen Ausgestaltung den mit ihm verbundenen politischen Zielen nicht gerecht wird. Dies zeigen sowohl die immer weiter sinkenden Bestände geförderter Wohneinheiten als auch die immer weiter steigenden Mieten.

Literatur

- Bahls, Mara (2022): Sozialer Wohnungsbau in Hamburg: Umsetzung des Drittmixes 2011–2022. Bachelorthesis. Hamburg: HafenCity Universität. <https://repos.hcu-hamburg.de/handle/hcu/767> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2015): Drucksache 20/14365 – Stellungnahme des Senats zu den Ersuchen der Bürgerschaft, Drucksache 20/5418, Drucksache 20/6175, Drucksache 20/11032. Hamburg.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2019): Drucksache 21/16363 – Drittmix-Fake des Senats. Hamburg.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2020): Drucksache 22/1595 – Der Hamburger Wohnungsmarkt: Bestand und aktuelle Entwicklung. Hamburg.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2021a): Drucksache 22/6523 – Hamburger Wohnungspolitik: Bestand und Entwicklung des 1. und 2. Förderweges und des sogenannten Drittmix in den 104 Stadtteilen. Hamburg.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2021b): Drucksache 22/5066 – Bündnis für das Wohnen: Märchenerzählungen und Realität. Hamburg.
- BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2023): Soziale Wohnraumförderung. <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2016): Mehr günstige Mietwohnungen. Wohnraumförderprogramm des Senats. <https://www.hamburg.de/bsw/wohnungsbauforderung/> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2021): Wohnungsbaubericht Hamburg 2020. Hamburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/15690876/bc4905e3e7>

- dfb504e444c268fa647fd1/data/d-wohnungsbaubericht-2020.pdf (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2022): Wohnungsbaubericht Hamburg 2021. Hamburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/16735902/8b045f0654508468f0b02353a82c60ec/data/d-wohnungsbaubericht-2021.pdf> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (2023): Hamburg erweitert die Einkommensgrenzen für den Bezug geförderter Wohnungen. Pressemitteilung vom 21.3.2023. <https://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/16998752/2023-03-21-bsw-wohnberechtigungsschein/> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- Dey, Andreas (2021): Rückschlag für den Senat: Wohnungsbau bricht massiv ein. Hamburger Abendblatt Online, 16.5.2021. <https://www.abendblatt.de/hamburg/article235361161/wohnen-hamburg-wohnungsbau-bricht-massiv-ein-weniger-neubauten.html> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- Dey, Andreas (2022): Wohnungsbau in Hamburg – totales Desaster oder Erfolg? Hamburger Abendblatt Online, 21.5.2022. <https://www.abendblatt.de/hamburg/article235411041/wohnung-hamburg-bau-desaster-oder-erfolg-wohnen-in-hamburg-sozialwohnungen-mieten-senat.html> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- Einem, Eberhard von (2016): Das verschlafene Jahrzehnt. In: Eberhard von Einem (Hg.), Stadtforschung aktuell. Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not. Wiesbaden: Springer VS, 17–40.
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg (2011): Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Vereinbarung für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden und integrative Wohnungspolitik für die 20. Legislaturperiode. Hamburg.
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg (2016): Bündnis für das Wohnen in Hamburg. Vereinbarung für das Bündnis für das Wohnen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs über Wohnungsneubau, Klimaschutz und Energieeffizienz, Erhalt der Backsteinfassaden, integrative Wohnungspolitik und Mietrecht in Hamburg für die 21. Legislaturperiode. Hamburg.
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg (2021): Bündnis für das Wohnen in Hamburg zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Verbänden der Wohnungswirtschaft über Wohnungsneubau, Stadtentwicklung, Bodenpolitik und Infrastruktur, Baurecht, Klimaschutz, Wohnraum für vordringlich wohnungssuchende Haushalte, Baukultur und Erhalt der Backsteinfassaden in Hamburg für die 22. Legislaturperiode. Hamburg.
- Füllner, Jonas (2019): Der Drittmix ist eigentlich ein Fünftelmix. <https://www.hinzuundkuntz.de/der-drittmix-ist-eigentlich-ein-fuenftelmix/> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- HA – Hamburger Abendblatt (2022): Deutlich weniger neue Wohnungen in Hamburg fertiggestellt, 16.5.2022. <https://www.abendblatt.de/hamburg/article235362107/Zahl-der-fertig-gestellten-Wohnungen-deutlich-gesunken.html> (letzter Zugriff am 29.5.2023).

- Hamburg Journal (2023): Deutlich weniger Sozialwohnungen in Hamburg bewilligt, 31.1.2023. <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Deutlich-weniger-Sozialwohnungen-in-Hamburg-bewilligt-,wohnungsbau516.html> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- IFB – Hamburgische Investitions- und Förderbank (2022a): Darlehen & Zuschuss. Mietwohnungsneubau 1. Förderweg. <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/mietwohnungsneubau-1-foerderweg> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- IFB – Hamburgische Investitions- und Förderbank (2022b): Darlehen & Zuschuss. Mietwohnungsneubau 2. Förderweg. <https://www.ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/mietwohnungsneubau-2-foerderweg> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- NDR (2023): Pein erwartet Erholung bei Bau von Sozialwohnungen in Hamburg, 12.4.2023. <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Pein-erwartet-Erholung-bei-m-Bau-von-Sozialwohnungen-in-Hamburg,wohnungsbau534.html> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- Schönig, Barbara (2019): Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Vom Wohnungsbau für alle zum Ausnahmesegment. *Bürger & Staat* 2–3, 166–174.
- Statistikamt Nord (2021): Anzahl der Haushalte in Hamburg am 31.12.2021. https://regio.n.statistik-nord.de/detail_timeline/11/1106/1/2/ (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- Wissenschaftliche Dienste (2019): Kurzinformation. Rechtsgrundlage für den Sozialen Wohnungsbau. Berlin: Deutscher Bundestag. <https://www.bundestag.de/resource/blob/629584/3d741e80c7c0ca04a92532d4df71f6a3/WD-7-032-19-pdf-data.pdf> (letzter Zugriff am 29.5.2023).
- Zandt, Florian (2021): So mangelhaft ist die Wohnsituation in deutschen Großstädten [Digitales Bild]. <https://de.statista.com/infografik/25529/anzahl-der-haushalte-in-zu-kleinen-oder-zu-teuren-wohnungen/> (letzter Zugriff am 29.5.2023).