

2. Wohnungspolitik in Hamburg

Gelungene Kooperation oder aufgeschobene Probleme?

Ein Praxisgespräch mit Karin Siebeck, Petra Memmler, Katrin Brandt, Marc Meyer und Theo Bruns¹

Metzger: Vielen Dank, dass Sie heute dabei sind und wir dieses Gespräch führen können. Ich bitte als Erstes alle, sich kurz vorzustellen und in Form eines Eingangsstatements die aus Ihrer Sicht wichtigsten aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen in Hamburg zu nennen.

Siebeck: Seit Ende 2015 bin ich Leiterin des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung und damit auch für die Wohnungspolitik in Hamburg zuständig. Früher war ich in Schleswig-Holstein tätig und aktuell bin ich für die FHH auch in bundesweiten Gremien sehr intensiv unterwegs. Unser Dauerthema ist die Schaffung und der Erhalt bezahlbaren Wohnraums durch Neubaukonzepte und -instrumente als auch durch den Bestand. Prioritär ist die Krise auf dem Wohnungsmarkt. Und die Frage, wie wir die Neubauziele oder die Investitionsziele mit den Wohnungsmarktakteuren angesichts der sich doch rasch verschlechternden Rahmenbedingungen erreichen können. Dies gilt insbesondere seit letztem Sommer, als die sogenannte Zinswende eingeläutet wurde und sich neben den Energiekosten auch die Finanzierungskosten extrem erhöht haben. Das zweite Thema, das genauso wichtig ist und ebenfalls unter der Überschrift »Bezahlbares Wohnen für alle in Hamburg schaffen und erhalten« steht, ist das Erreichen der Klimaziele bis 2030 und bis 2045, die vor allem auf den Bestand fokussieren. Hamburg ist eine Mieterstadt, deswegen geht es prioritär natürlich um Mieter*innen, aber wir haben auch die Eigennutzer*innen im Blick. Die Frage ist hier, was für den Gebäudebestand und den Neubau erforderlich ist, wenn wir die Klimaziele erreichen wollen.

1 Das Gespräch mit Karin Siebeck (Amtsleiterin Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, BSW), Petra Memmler (Landesgeschäftsführerin im Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, VNW), Katrin Brandt (Geschäftsführerin Stadtbau Hamburg), Marc Meyer (Rechtsanwalt beim Hamburger Mieterverein »Mieter helfen Mietern«) und Theo Bruns (Stadtteilinitiative »Knallt am dollsten«) führten Monika Grubbauer und Joscha Metzger im März 2023.

Memmler: Seit acht Jahren bin ich technische Referentin beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen, in der Hamburger Wohnungswirtschaft insgesamt allerdings schon seit über 24 Jahren tätig. Der VNW ist ein Drei-Länder-Verband für Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg. Für den Hamburger Landesverband übernehme ich die Geschäftsführung. Die Unternehmen des Hamburger Landesverbandes bewirtschaften ca. 300.000 Wohnungen. Das sind über 40 Prozent aller Hamburger Mietwohnungen. Und in diesen Wohnungen wohnen 750.000 Menschen. Die Mitglieder im Landesverband in Hamburg sind sehr aktiv im Sozialwohnungsbau. Fast der gesamte stadtweite Bestand an Sozialwohnungen ist in der Hand unserer Mitgliedsunternehmen, zu denen auch die SAGA und die Genossenschaften gehören.

Aus meiner Sicht muss ich eigentlich genau dieselben Themen aufgreifen, die Frau Siebeck schon angesprochen hat, aber aus der Perspektive derer, die das alles umsetzen. Wir sind im Moment in einem Dilemma: Wir haben, insbesondere in den Städten, einen großen Bedarf an neuen Wohnungen. Auf der anderen Seite haben wir eine toxische Mischung bei den Rahmenbedingungen: Lieferengpässe, Fachkräftemangel, explodierende Bau- und Grundstückskosten und steigende Bauzinsen. Und deswegen gestalten sich sowohl der Neubau als auch die Modernisierungstätigkeit zunehmend schwieriger. Zusätzlich sind wir auf allen Ebenen – Bundesland, Bund, EU – mit einem immer höheren Anforderungsniveau konfrontiert, aktuell beispielsweise in Form der EPBD-Novelle, also der EU-Gebäuderichtlinie. Man muss sagen, dass gerade in den letzten Jahren jedes Gesetz, das neu am Horizont erschien, in der Wohnungswirtschaft zunächst Schockwellen ausgelöst hat. Das ist eine schwierige Situation und die Herausforderung besteht darin, Ansätze zu finden, um die Kosten wieder abzusenken und das Bauen und Modernisieren für die Endnutzer*innen und auch für die Unternehmen wieder in den bezahlbaren Bereich zu bringen.

Brandt: Stadtbau Hamburg existiert seit 1985 und führt als kleine GmbH Projektentwicklung und Baubetreuung für Wohnprojekte und gemeinwohlorientierte Bauherr*innen durch. Zu unseren Kund*innen gehören Kirchen, Stiftungen, Genossenschaften, soziale Träger und auch kulturelle Einrichtungen, für die wir Bauherrenaufgaben übernehmen. Dazu kommt das große Segment der Baugemeinschaften, wie in Hamburg die Wohnprojekte heißen, die es ja in drei verschiedenen Arten – als Kleingenossenschaften, in Kooperation mit großen Genossenschaften und Netzwerken sowie als Eigentumsprojekte – gibt. Wir sind schwerpunktmäßig mit geförderten kleingenossenschaftlichen und Mietshäuser-Syndikat-Projekten unterwegs.

Die Themen liegen ja aktuell auf der Hand, es ist kein Wunder, das wir alle Dasselbe sagen. Es geht um bezahlbaren Wohnraum. Ich würde da noch den Zungenschlag reinbringen, dass es insbesondere um die Menschen »am unteren Ende der Nahrungskette« geht, also um vordringlich Wohnungssuchende. Über das hinaus, was meine Vorrednerinnen genannt haben, möchte ich die Qualitäten des Wohnraums ansprechen. Im Neubau schaffen wir inzwischen Barrierefreiheit, neue Wohnformen von Einpersonenhaushalten bis Clusterwohnungen, für Menschen mit Integrationsbedarf oder aus der Eingliederungshilfe, um nur einige Beispiele zu nennen. Ich finde, wir müssen uns mehr Gedanken darüber machen, wie wir diese Qualitäten auch in den Bestand bringen. Gerahmt werden diese Fragen aber immer von der Förderung und der Förderdauer,

in Hamburg laufen ja viele Wohnungen aus der Bindung aus. Für meine Bauherr*innen kommt noch das Nadelöhr des Grundstückszugangs hinzu. Dass inzwischen vermehrt Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden, ist insbesondere für Wohnprojekte und gemeinwohlorientierte Bauvorhaben eine große Erleichterung.

Meyer: Ich bin als Rechtsanwalt seit 20 Jahren beim Hamburger Mieterverein »Mieter helfen Mietern« in der Mietrechtsberatung und der Sozialberatung tätig. Außerdem verstehe ich mich als wohnungs- und mietenpolitischer Aktivist und bin Vertrauensperson für die Volksinitiative »Keine Profite mit Boden und Miete«.

Die Volksinitiative hat sich für ein Verkaufsverbot städtischer Immobilien und damit für die Etablierung des Erbbaurechts bei der städtischen Grundstücksvergabe und die dauerhafte Verstetigung von preiswertem Wohnraum eingesetzt. Hamburg benötigt mindestens 100.000 preiswerte, leistbare Wohnungen für die Menschen, die in der Stadt derzeit nicht oder nur unzureichend versorgt werden können. Mehr als 40 Prozent der Menschen haben Anspruch auf den sogenannten Paragraf-5-Schein, also den Zugang zu einer geförderten Wohnung nach dem ersten Förderweg. Gleichzeitig gibt es diese preiswerten Wohnungen auf dem Markt praktisch gar nicht, beziehungsweise werden es immer weniger, obwohl die Stadt Hamburg in den letzten zehn Jahren im Bundesvergleich sehr viele gebaut hat. Da müssen wir auch neue Wege überlegen. Wir beschäftigen uns als Mieterverein sehr viel mit den bestehenden Mieten, also Bestandsmieten und deren Erhöhungen sowie den zumeist sehr hohen Neuvertragsmieten. Da sind dringend Regelungen erforderlich. Obwohl Wohnungsrecht ein Verbraucherrecht ist und eigentlich soziale Befriedung schaffen soll, klappt das in diesem Bereich nicht mehr. Wir haben keine funktionierenden Begrenzungen, die die Neuvermietungspreise wirklich deckeln. Die bestehenden Regelungen zur sogenannten Mietpreisbremse sind ungenügend und wir haben auch mit dem Mietenspiegel ein unzureichendes Instrument, das den Wohnungsmarkt – unserer Auffassung nach – nicht richtig abbildet. Zusätzlich gibt es das Problem der Indexmieten, die im Moment scheinbar weit über die Hälfte der Neuabschlüsse ausmachen. Hier versuchen Vermieter*innen ganz offen, die am Wohnungsmarkt aktuell möglichen Extraprofite mitzunehmen und gegen künftige Entwertung abzusichern. Dann haben wir das Zukunftsproblem, dass wir klimagerechtes Wohnen so hinbekommen müssen, dass es für die Mieter*innen auch bezahlbar ist. Das klappt mit den bisherigen gesetzlichen Regelungen nicht, letztlich zahlen Mieter*innen die Kosten energetischer Sanierung über die Modernisierungsumlagen allein. Klimagerechtigkeit ist aus unserer Sicht eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. In der derzeitigen Lage, das hat Katrin Brandt auch schon sehr richtig gesagt, ist außerdem die Versorgung der vordringlich Wohnungssuchenden in Hamburg ein zentrales Thema. Die Stadt bemüht sich in diesem Bereich zwar, aber die Ergebnisse sind äußerst bescheiden. Selbst die eigenen Zielzahlen werden seit Jahren nicht erreicht. Es gibt die EU-weite Vorstellung, dass Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis 2030 beseitigt sein soll. Da steht Hamburg vor großen Aufgaben.

Bruns: Ich bin politisch seit vielen Jahren im Kontext von »Recht auf Stadt« aktiv, unter anderem lange Zeit im Gängeviertel und heute in der fux eG. In dieser Gesprächsrunde

spreche ich aber vor allem aus der Perspektive meiner Erfahrungen in der Holstenareal-Initiative »Knallt am dollsten«, in der ich seit zweieinhalb Jahren engagiert bin.

In der Summe der Erfahrungen meines stadtpolitischen Engagements »von unten« sehe ich die profit- und investorenfreundliche Hamburger Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaupolitik als weitgehend gescheitert an. Aus der Sicht vieler Basisinitiativen ist ein grundlegender Politikwechsel notwendig. Dazu fehlt es den politischen Verantwortlichen aber an Mut und Gestaltungswillen. Wichtigstes Thema – und da sind wir uns in dieser Runde auf der Ebene der Zielvorstellungen weitgehend einig – ist eine Stadtentwicklungs-, Wohnungsbau- und Verkehrspolitik im Interesse der Menschen. Dazu ist es aber notwendig, mit dem Primat der Profitorientierung zu brechen und geeignete und ausreichende Maßnahmen gegen die von Menschen gemachte Klimakatastrophe zu ergreifen. Oberste Maxime muss dabei sein, Wohnen, aber auch Mobilität als Grundvoraussetzungen des menschlichen Daseins zu begreifen und als solche nicht dem freien Spiel des Marktes zu überlassen. Wir brauchen eine Wohnungspolitik mit einem sozialen Kompass. Marc Meyer hat schon darauf hingewiesen, dass die Zahl der Sozialwohnungen von Jahr zu Jahr weiter sinkt. Wir als Initiative haben immer darauf hingewiesen, gerade am Beispiel des Holstenareals, dass der in Hamburg übliche Drittelmix an den tatsächlichen Wohnraumbedarfen vorbeigeht. Des Weiteren möchte ich darauf hinweisen, dass dem politischen Handeln auf Länderebene enge Grenzen gesetzt sind. Maßnahmen zur Begrenzung der Mietenhöhe, zur Deckelung der Bodenpreise sowie ein Verbot von *Share Deals* müssen auf Bundesebene umgesetzt werden.

Metzger: Hamburg gilt ja bundesweit durchaus als Vorbild einer gelungenen kooperativen Wohnungspolitik. Gleichzeitig besteht weiterhin ein sehr hoher Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt, Obdach- und Wohnungslosigkeit sind sichtbare Probleme. Daher die Frage, wie Sie die städtische Wohnungspolitik im bundesdeutschen Vergleich bewerten, die in den vergangenen zehn Jahren im Rahmen des Hamburger »Bündnisses für das Wohnen« umgesetzt wurde?

Memmler: Ich glaube, das wirklich Einmalige an der Hamburger Wohnungspolitik ist die Kooperation. Eine Kooperation setzt immer Dialog, Verständnis und auch Vertrauen voraus. Und es hat, glaube ich, wirklich die gesamten zehn Jahre gebraucht, um dieses Vertrauen zu stabilisieren. Und im Moment steht es sehr unter Beschuss. Aber ohne dieses Vertrauen und die erheblichen Anstrengungen, den Dialog zu führen und gegenseitiges Verständnis für die verschiedenen Sichtweisen, Notwendigkeiten und Risiken darin auszuloten, wird es überhaupt keine vernünftige Wohnungspolitik geben. Denn man kann sich vieles ausdenken und vieles wünschen aus seiner jeweiligen Perspektive, aber am Ende muss es immer einer machen, und der eine geht auch ins Risiko mit allem, was er da investiert. Ich spreche von unseren Mitgliedsunternehmen, die auch gerade für die Teile der Bevölkerung bauen und vermieten, die am unteren Ende der Einkommensskala liegen – oder jedenfalls nicht ganz oben. Aktuell ist eine schwierige Zeit, denn die Interessen gehen doch sehr stark auseinander. Es kommen immer mehr sehr steile Ideen aus der Zivilgesellschaft. Aus meiner Sicht vergessen die Initiator*innen von Ansätzen wie der Volkinitiative, dass es am Ende immer einer machen und es für den auch funktionieren muss. Jedes unserer Unternehmen ist verpflichtet, eine ordnungsgemäße

Geschäftsführung zu machen und darf keine übermäßigen Risiken eingehen. Und diese Interessen und Realitäten, auch die der Investitionsbedingungen, muss man in Ruhe diskutieren können. Und zwar in vielen einzelnen Details. Und dafür schafft – um auf die Frage zurückzukommen – das Bündnis und die kooperative Wohnungspolitik in Hamburg seit vielen Jahren einen sehr vertrauensvollen Rahmen.

Bruns: Frau Memmler, Sie betonen die Bereitschaft zum Dialog. Ich denke, mindestens genauso wichtig ist die Bereitschaft zum Konflikt. Sie haben im Grunde unterschiedslos von der Wohnungswirtschaft gesprochen. Es handelt sich hier aber um sehr unterschiedliche Akteure. Wir haben die gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen, die kommunalen Unternehmen, Projekte wie das Mietshäuser Syndikat und eben Investor*innen und Projektentwickler*innen, die einzig und allein auf eine maximale Rendite setzen. Die würde ich eben nicht in einen Topf werfen. Auf der Ebene der Zielvorstellungen oder der politischen Rhetorik besteht immer sehr schnell große Einigkeit. Letztlich gilt dann aber »the proof of the pudding is the eating«, da müsste dann auch mal der Realitätsbeweis angetreten werden. In Bezug auf die zweite Frage sage ich daher: Nein, Hamburg ist ganz und gar kein Vorbild, weil es eher für den Vorrang von Investoreninteressen bekannt ist. Dafür steht das Beispiel der Adler Group mit ihren fünf Projekten, aber auch René Benkos Elbtower. So etwas spricht sich international herum und lädt die entsprechenden Investorengruppen geradezu ein.

Verdeutlichen möchte ich das am Fall von Consus/Adler. Der britische Shortseller Fraser Perring, der den Wirecard-Skandal aufgedeckt und ausgelöst hat, hat auch der Adler Group Bilanzfälschung, Geschäfte miteinander verbundener Personen und ein ans Kriminelle grenzendes Geschäftsgebaren vorgeworfen. Mittlerweile ermittelt sowohl die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) als auch die Staatsanwaltschaft gegen die Adler Group. Adler besaß in Hamburg fünf Grundstücke. Auf keinem einzigen wurde bislang gebaut. Das Geschäftsmodell beruht einzig und allein auf spekulativer Wertsteigerung des Grundstückspreises. Was das Holstenareal angeht, so hat der zuständige grün regierte Bezirk Altona Ende Mai 2022 buchstäblich in letzter Minute und nur aufgrund von massivem politischen Druck die Unterschrift unter den städtebaulichen Vertrag verweigert. Das war ein erster Schritt, den wir begrüßt haben. Auf diesen ersten Schritt ist aber nie ein zweiter oder dritter Schritt erfolgt. Es sind mittlerweile zehn Monate verstrichen, ohne dass Bezirk oder Senat eine einzige politische Initiative ergriffen hätten. Es herrscht eine Politik des Abwartens. Um es konkret zu machen: Es wurde die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme versäumt, die es der Stadt ermöglicht hätte, das Scheitern von Adler als Chance zu begreifen und das Gelände selbst zu entwickeln. Auf diese Weise hätte gewährleistet werden können, dass ein wirklich soziales, diverses, inklusives und klimagerechtes Quartier mit bezahlbaren Mieten entsteht. Und dies ist in meinen Augen eine Bankrotterklärung und Ausweis einer Haltung, mit der auch andere Initiativen im Kontext von »Recht auf Stadt« ihre Erfahrungen gemacht haben: Eine Form der Politikverweigerung und Delegation der Verantwortung an Investor*innen und externe Gruppen. Mit einer wirklichen Berücksichtigung der Wünsche und auch des Wissens und der Expertise der Bewohner*innen, die ja durchaus vorhanden sind, hat das oft nichts zu tun.

Brandt: Ich gehe noch mal einen Schritt zurück zur Frage, was vorbildlich ist am Bündnis für das Wohnen. Wir sind ja kein Teil dieses Bündnisses und können daher nur die Ergebnisse angucken und bewerten. Und da muss ich schon sagen, Hamburg hat einige Sachen richtig gemacht, die andere Bundesländer jetzt erst mühsam lostreten. Insbesondere die soziale Wohnungsbauförderung, da ist Hamburg ganz objektiv herausragend – in der Summe der Förderungen und auch in der Schnelligkeit, wie dieses Jahr die Förderrichtlinien an die aktuelle Situation angepasst worden sind. Man kann viel schimpfen, aber ich muss sagen, das finde ich wirklich großartig. Gleichzeitig ist die Volksinitiative »Keine Profite mit Boden und Miete« mit ihrem Erfolg, städtische Grundstücksvergabe im Erbbaurecht zur Norm zu machen, ein echter Hoffnungsschimmer. Beides – die Förderbedingungen und die Grundstücksvergabe – sind ja Sachen, die ich immer aus dem Fokus der von uns betreuten Gruppen bewerte. Unsere Bauherr*innen brauchen die günstigen Grundstücke und gehen dabei auch gerne langfristige Bindungen ein. Deswegen ist das Erbbaurecht als politisches Instrument auch richtig und ich finde gut, dass es gestärkt worden ist.

Was das Bündnis für das Wohnen angeht, würde ich mir wünschen, dass angesichts der aktuellen Situation über ein paar Sachen nochmal neu nachgedacht wird. Wenn wir feststellen, dass das Bauen gegenwärtig immer schwieriger und teurer wird, dann sollte die Stadt ihren Fokus dringend auf den geförderten Bereich legen. Ob wir nun wirklich 10.000 Wohnungen pro Jahr neu bauen oder nicht, ist sehr viel weniger wichtig, als dass wir tatsächlich 3.000 neue geförderte Wohnungen pro Jahr bekommen. Da könnten meiner Meinung nach die Prioritäten etwa bei den Baugenehmigungen unterschiedlich angelegt werden. Das zweite Thema ist die energetische Förderung. Ich möchte jetzt nicht über die Sinnhaftigkeit von Nachhaltigkeitsklassen und die Bewertung von Primärenergiefaktoren reden. Aber ich vermisse in der bundesdeutschen Zielsetzung eine energetisch schlaue Taktik, die allen Beteiligten nützt. Meiner Meinung nach müssten Einfamilienhäuser und der Mietwohnungsbestand stärker in den Blick genommen werden. Um es handfest zu machen: Der Ankauf von Bestandsimmobilien durch eine Mietergenossenschaft – eine Möglichkeit, die die Hamburger Förderrichtlinien anbieten – scheitert regelmäßig daran, dass die Wohnungen sehr teuer sind und alle hinterher mehr Miete zahlen müssen, weil das Haus energetisch ertüchtigt werden muss, um es fördern lassen zu können. Diese Gemengelage führt dazu, dass Mieter*innen, die in Hamburg darüber nachdenken, ihr Haus gemeinschaftlich zu kaufen, letztendlich doch davor zurückschrecken.

Meyer: Macht Hamburg eine gelungene kooperative Wohnungspolitik? Ich muss zunächst einmal klarstellen, dass beide großen Mietervereine – das heißt sowohl wir von »Mieter helfen Mietern« als auch die Kolleg*innen aus dem »Mieterverein zu Hamburg von 1890« – weder gefühlt noch objektiv Teil dieses Bündnisses sind, auch wenn nach außen dieser Eindruck manchmal vermittelt wird. Auch wir beurteilen den Prozess daher von den Ergebnissen her. Was uns gut gefällt, ist die Grundidee, für ein bestimmtes Ziel alle staatlichen Ressourcen zum Einsatz zu bringen. Und das läuft ja auch. Was uns aber nicht gefällt, ist, dass es nur um große Zahlen, die Quantität der fertiggestellten neuen Wohnungen geht. Jedes Jahr werden diese Zahlen verkündet, unabhängig davon, um was für Wohnungen es sich eigentlich handelt. Was wir in Hamburg wirklich brauchen,

sind preiswerte und leistbare Wohnungen. Der sogenannte Drittmix klingt erstmal gut und wird in Hamburg politisch immer sehr hochgehalten. Unserer Meinung nach müsste er aber dringend überdacht werden. Faktisch werden in Hamburg nur maximal 25 Prozent der neu errichteten Wohnungsflächen tatsächlich nach dem ersten Förderweg gefördert und im Umkehrschluss erhalten wir gut 75 Prozent hochpreisige Wohnungen. Das sind Wohnungen, die zu Neuvermietungspreisen von in der Regel deutlich über 15 Euro pro Quadratmeter auf den Markt kommen. Oder es handelt sich um Eigentumswohnungen, die ein Großteil der Stadtbevölkerung gar nicht bezahlen kann. Hier erfolgt letztlich eine Fehlsteuerung der Ressourcen in Behörden und Bauwirtschaft. Und das für eine im Ergebnis auf wenige Jahrzehnte begrenzte soziale Zwischennutzung der wenigen preiswerten Wohnungen: Ein Gebäude, das eigentlich 100 Jahre tüchtig sein sollte, bleibt lediglich 30 Jahre lang in der Förderung preiswert und kann danach zu Marktpreisen vermietet oder veräußert werden. Unbestritten baut Hamburg im Bundesmaßstab am meisten Sozialwohnungen im Verhältnis zur Bevölkerung. Das ist eindeutig, wenn man sich die Zahlenvergleiche anguckt. Aber diese Wohnungen reichen nicht. Von ca. 100.000 geförderten Wohnungen, die es 2011 gab, sind bis heute noch gut 70.000 übrig. Die Wohnungen fallen schneller aus der Bindung, als man neue nachbauen kann. Das muss aus unserer Sicht unbedingt geändert werden. Und hier schließt sich auch ein ökologisches Argument an, auf das wir später noch zu sprechen kommen: Wir bauen derzeit große Wohnungen, in denen wenige Menschen mit viel Geld leben. Und wir bauen preiswerte Wohnungen, in denen viele Menschen relativ beengt leben.

Siebeck: Ich kann viele der Forderungen an die städtische Wohnungspolitik gut nachvollziehen. Die Frage war ja, was wir besser machen als andere oder wie wir uns im Vergleich mit anderen Ländern sehen. Und da müssen wir auch mal Fakten auf den Tisch legen, um zu sehen, dass wir eigentlich ganz gut dastehen, insbesondere was die Anzahl der geförderten Wohnungen angeht. Sie haben Recht, Herr Meyer, dass wir vor wenigen Jahren noch lediglich 15-jährige Bindungen vereinbart hatten. Das halten wir auch nicht mehr für zeitgemäß und sind auf zunächst 20- und dann auf 30-jährige Bindungen gegangen. Dafür wurden wir im Bündnis weder gelobt noch gefeiert. Es ist klar, dass man auch mal Konflikte aushalten muss. Die Wohnungswirtschaft ist da aber letztlich kooperativ mitgegangen. Unsere Wohnungsbauförderung fängt seit 2023 die gesamte Fremdfinanzierung auf und ersetzt damit auch wegfallende KfW-Mittel. Und das mit einem unschlagbar günstigen Darlehen zu 1 Prozent Zinsen für die 30 Jahre der Förderungslaufzeit. Weder als Investor*in noch als Baugemeinschaft finden Sie auf dem Kapitalmarkt derzeit etwas Vergleichbares.

Was auf Bundesebene passiert, können wir leider kaum beeinflussen, auch wenn Frau Dr. Stapelfeldt und auch Frau Pein sowohl an die Bundesbauministerin als auch an den Bundeswirtschafts- und Energieminister mehrere Briefe geschrieben haben, damit die KfW-Mittel wieder aufgestockt werden. Möglicherweise bauen wir auch nicht immer die Wohnungen, die sich Einzelne aus unserer Diskussionsrunde heute prioritär wünschen. Wir haben als Stadt aber auch die wohnungspolitische Überzeugung, dass wir den Drittmix tatsächlich für fundamental und wichtig halten. Wir haben die gesamte Stadtgesellschaft im Blick, gehen davon aus, dass es unterschiedliche Zielgruppen gibt und daher auch unterschiedliche Investor*innen geben muss – von den eher

gemeinwohlorientierten über das städtische Wohnungsunternehmen bis hin zu Projektentwickler*innen. Ich weiß, dass hier in der Runde Leute sitzen, die unsere Einschätzung zu den Sickereffekten nicht teilen. Wir sind aber davon überzeugt, dass unsere Neubaustrategie weiter und nicht so kurz greift, wie Sie uns das unterstellen. Wir haben dazu aktuell eine Studie vergeben, um das überprüfen zu lassen.

Wir sind davon überzeugt, dass wir viel für vordringlich Wohnungssuchende tun. Sicher handelt es sich bei diesem Thema um eines der dicksten Bretter, das wir zu bohren haben. Die Stadt Hamburg baut selbst keine Wohnungen. Sie hat öffentliche Unternehmen, die Wohnungen bauen, und sie hat durch die Förderung die Möglichkeit, private Wohnungsunternehmen – ob es Genossenschaften sind oder solche aus dem Verband der freien Wohnungs- und Immobilienwirtschaft oder auch Kleinvermieter*innen – dazu anzureizen, »WA-Wohnungen« zu bauen.² Wir haben im letzten Jahr in der Bürgerschaft ein umfassendes Gesamtkonzept zum Thema vordringlich Wohnungssuchende gehabt. Neben besonderen Förderungsoptionen wie dem Belegungsbindungsankauf haben wir ein Programm, das Grundstücke ausschließlich solchen Projekten zur Verfügung stellt, die für vordringlich Wohnungssuchende bauen. Da sind auch schon einige Projekte in der Realisierung. Das alles braucht seine Zeit. Wir sind außerdem gemeinsam mit der Sozialbehörde unterwegs, um das Thema Wohnungs- und Obdachlosigkeit anzugehen. Sie wissen, dass wir Förderprojekte dazu gemacht haben, wie »Housing First« funktionieren kann, gemeinsam mit der Cassens-Stiftung und Hinz&Kunzt in Sankt Georg. Das sind zwar nur Pilotprojekte, aber sie zeigen, dass wir in diesem Bereich aktiv sind. Ich glaube, dass wir ein sehr ausgefeiltes Wohnungsbauprogramm für unterschiedlichste Zielgruppen haben.

Daneben bedienen wir natürlich auch das Thema Mietrecht. Danke, Herr Bruns, dass Sie das angesprochen haben: Wir sind nicht allein auf der Welt. Mietrecht ist kein Thema, das Hamburg allein bestücken kann, sondern wir sind an das BGB gebunden. Wir haben deshalb in den letzten Jahren verschiedene Mietrecht-Initiativen im Bundesrat eingebracht. Diese Initiativen wurden im Bündnis für das Wohnen besprochen und die geführten Diskussionen waren nicht unbedingt nur von großem Einvernehmen geprägt. Auf Bundesebene scheitern wir jedoch bisher. Und natürlich wenden wir alle Verordnungen zur Mieteneindämmung, die der Bundesgesetzgeber uns gibt, auch an, ob das jetzt die Mietpreisbremse ist oder auch die Kappungsgrenzenverordnung. Sie wissen, dass das Bundesverwaltungsgericht den Kommunen Ende 2021 das Vorkaufsrecht aus der Hand geschossen hat, sodass wir im Rahmen der sozialen Erhaltungsverordnung keine Vorkaufsrechte mehr ausüben können. Wir waren auch hier gemeinsam mit den Städten Berlin und München in sehr intensiven Gesprächen mit dem Bundesbauministerium. Bisher scheitern wir aber auch in dieser Frage am Bundesjustizministerium.

Sie kritisieren den Drittmix. Wir sind unter anderem aus zwei Gründen sehr stolz auf den Drittmix: Zum einen können wir solche Investor*innen einbinden, die andere Städte nicht einbinden können, nämlich auch private Projektentwickler*innen. Zum anderen haben wir mit dem Drittmix eine Form des Zugriffs auf private Grundstücke.

2 WA-Wohnungen unterliegen einer besonderen Förderung und adressieren sich an vordringlich Wohnungssuchende, d.h. Menschen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt.

Hamburg hat sehr viel früher als andere Städte damit angefangen, auch über Bebauungspläne und städtebauliche Verträge den Drittmix bei privaten Flächen vorzuschreiben. Das ist, glaube ich, etwas, was wir als Hamburger schon längst als selbstverständlich ansehen, das aber bundesweit keineswegs eine Selbstverständlichkeit ist.

Grubbauer: Es ist klar, dass aus sozialen und ökologischen Gründen der Bestand stärker in den Fokus rücken wird und da neue Wege beschritten werden müssen. Welches Potenzial bietet der Bestand und welche zentralen Instrumente und Hebel sehen Sie hier?

Brandt: Als Stattdau kommen wir aus den 1980er Jahren, aus der Zeit der Instandbesetzungen, und haben früher viele Projekte betreut, die Bestandsimmobilien saniert haben. Heutzutage kommen wir jedoch aus Kostengründen gar nicht mehr in den Bestand rein. Ich habe das vorhin anhand der Förderrichtlinie Ankauf durch Mietergenossenschaften erläutert und aufgezeigt, wie schwierig es ist, eine überbewertete Immobilie energetisch zu ertüchtigen. Aber wenn ich mir etwas für den Bestand wünschen würde, dann wäre es erstens, dass solche Standorte wie Barmbek-Nord oder Horn oder Osdorf, die sehr homogene Wohnungsgrößen haben, auf eine Weise durch Neubau ergänzt werden, dass dort Cluster von Wohnungen reingesetzt werden, die barrierefrei und günstig sind und das ergänzen, was in den Stadtteilen bisher fehlt. Dann würden sich auch neue Potenziale für Umzüge ergeben, da die Menschen eine andere Wahlmöglichkeit bekommen. Mein zweiter Wunsch wäre, dass hinsichtlich der sozialen Mischung stärker auf diejenigen Stadtteile geguckt wird, die bisher nur geringen Sozialwohnungsbestand aufweisen. Das heißt, dass wir weniger nach Billstedt und mehr nach Volksdorf oder Othmarschen gucken, wenn es darum geht, neue geförderte Wohnungen zu bauen. Ansonsten würde ich mich freuen, wenn wir mal wieder die Gelegenheit bekommen, mit Wohnprojekten in den Bestand zu gehen, aber das scheitert aktuell wie gesagt einfach an den Immobilienpreisen.

Meyer: Klimaschutz und Nachhaltigkeitsfragen sind aus Mietervereinsicht schon relativ alte Themen, da es ja auch nicht erst seit gestern energetische Modernisierungen gibt. Die gesetzliche Vorschrift dazu ist zwar etwas entschärft worden, aber leider nur graduell. Man muss feststellen, dass die Mieter*innen im Bestand faktisch die energetische Sanierung tragen. Die Anforderungen, die wir als Gesellschaft an Klimaschutz und Nachhaltigkeit stellen, werden den Mieter*innen aufgezwungen, und zwar auf ihre Kosten. Mit dem Aufzwingen kann ich möglicherweise noch leben, weil ich denke, dass wir uns nicht individuell entscheiden dürfen, wie gesellschaftlich schädlich wir uns verhalten oder nicht. Aber was wir nicht weiterhin so machen können, ist, dass wir auf einem Wohnungsmarkt, in dem sehr viele Mieter*innen sowieso an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gekommen sind, immer neue Anforderungen auferlegt bekommen, die sie allein tragen sollen. Die Wohnungsbauten der 1950er, 60er und 70er Jahre stellen in Hamburg den noch relativ preiswerten Wohnungsbestand dar. Der würde sich durch energetische Sanierung enorm verteuern. Damit würde quasi der letzte Rest des bezahlbaren Segments wegbrechen. Gleichzeitig sind genau das aber die Wohnungen, bei denen man energetisch mit dem geringsten Mitteleinsatz am meisten rausholen kann. Für uns ist aber die Kernfrage: Wie machen wir das Ganze sozial gerecht? Unstrittig, dass

da was geschehen muss. Natürlich wollen die meisten Mieter*innen auch keine hohen Energiekosten. Die meisten sind genau wie die anderen Menschen in dieser Stadt am Klima und an der Zukunft für kommende Generationen interessiert. Es stellt sich nur die Frage: Wie finanzieren wir das? Ein systemimmanenter, aber einigermaßen gerechter Vorschlag wäre vielleicht, die Kosten zu je einem Drittel auf Mieter*innen, Eigentümer*innen und Fördergelder aufzuteilen. Es muss dabei aber eine Belastungsgrenze für Mieter*innen geben, möglicherweise gekoppelt an das Haushaltseinkommen, um Härtefälle zu vermeiden.

Bruns: Die Forderungen nach menschenwürdigem Wohnen, sozialer Gerechtigkeit und Klimaschutz dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden, sondern müssen miteinander verklammert werden. Mir fällt dazu noch ein, dass in Hamburg oft abgerissen und wieder neu gebaut wird. In Form von grauer Energie sind hiermit gewaltige CO₂-Emissionen verbunden, die allen Klimaschutzzielen widersprechen. Insofern müssten alle Neubauprojekte und Abrissvorhaben auch in Bezug auf ihre Klimabilanz überprüft werden, damit nicht so absurde Geschichten passieren wie zum Beispiel am Gänsemarkt, wo das Deutschlandhaus abgerissen wurde, um es hinterher in einer architektonischen Form wieder aufzubauen, die man kaum vom Altbau unterscheiden kann. Die Klimabilanz ist hier katastrophal. Es werden in Hamburg jährlich mehr Bäume gefällt als neu gepflanzt. Auch im Fall des Holstenareals sind die im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Grünflächen viel zu gering angesetzt.

Memmler: Der Bestand ist dadurch gekennzeichnet, dass hier eine Vielzahl von Zielkonflikten kumuliert. Da geht es um Mobilität, um Digitalisierung, um Energieversorgung und -produktion, um Wohnflächenverbrauch und um Familien- oder Lebensabschnittsentwicklung. Die Leute fangen an zu zweit, dann sind sie zu dritt, zu viert, zu fünft und am Ende sind sie wieder zu zweit oder allein. Und auch dann wollen diejenigen, die übrig geblieben sind, aus ihrer Wohnung nicht raus. Das ist zumindest unsere ganz überwiegende Erfahrung. Zusammengefasst gibt es viele berechtigte Ziele zur Bestandsentwicklung, die hier auch teilweise bereits formuliert wurden. Aber wenn man das alles zusammendenkt, wenn man verantwortlich ist für die Entscheidung, für den Bestand, dann muss man einen Kompromiss finden. Und dann machen es sich all diejenigen, die Einzelaspekte vertreten, immer sehr einfach. Die einen wollen keine Überlastung der Kindergärten, Schulen und Straßen. Die anderen wollen nicht noch mehr Autos in diesem oder jenem Quartier. Die Menschen bringen sich in all diese Prozesse mit sehr lauter Stimme ein.

Was mich aktuell als technische Referentin des VNW am meisten umtreibt – auch gerade, weil wir darüber so eng mit dem Senat im Gespräch sind –, ist die EPBD-Novelle. Der Bund macht das Gebäudeenergiegesetz neu, sodass alles Mögliche im Fluss und unklar ist und man auch im Bestand aktuell eigentlich kaum agieren kann. Die Stadtentwicklungsbehörde hat hier etwas sehr Schlaues gemacht und gesagt, dass sie zuerst einmal die Machbarkeit überprüfen will. Das würde ich mir auch in vielen anderen Fällen wünschen. Das Ergebnis kennen Sie vielleicht bereits in der Kurzfassung: Egal wie man es dreht oder wendet, der Spaß wird uns in Hamburg Milliarden kosten bis zum Jahr 2045. Und Herr Meyer hat völlig recht: Für die Vermieter*innen stellt die Miete die einzi-

ge Quelle dar, aus der das alles bezahlt werden kann. Es gibt nichts anderes. Wohnungsunternehmen haben als Ertragsquelle nur die Miete – es sei denn, sie sind in anderen Bereichen tätig, etwa in der Energieerzeugung. Wenn die Finanzierung nicht aus der Miete bestritten werden soll, kommt nur noch staatliche Förderung in Betracht. Man kann diese Problematik nicht mit populistischen Wünschen oder Parolen lösen. Man muss das Thema im Klein-Klein angehen. So schwer und unbefriedigend das vielleicht auch für diejenigen sein mag, die große Wünsche haben.

Siebeck: Zunächst einmal ein paar Fakten zu den ökologischen und sozialen Funktionen des Bestandes. Wir haben ungefähr 690.000 Mietwohnungen in Hamburg. Von denen sind knapp 80.000 miet- und belegungsgebunden und rund 600.000 sind ungebunden. Von den ungebundenen Wohnungen haben mehr als 30 Prozent eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro. Genossenschaften und SAGA bewirtschaften zusammen ein gutes Viertel aller Wohnungen und gut ein Drittel aller Mietwohnungen. Hier liegen die Mieten im Durchschnitt 20 bis 30 Prozent unter dem Mittelwert des Mietenspiegels. Allein diese Zahlen machen deutlich, welche wichtige Versorgungsfunktion mit bezahlbarem Wohnen die Wohnungsbestände in Hamburg haben. Und wir versuchen mittels der Instrumente, die ich vorhin geschildert habe, sie auch zu erhalten.

Als Nächstes möchte ich unterstreichen – Herr Meyer und Frau Brandt haben das angesprochen –, wie wichtig das Erbbaurecht ist. Wir haben das Erbbaurecht bereits im Jahr 2019 mit der Bodendrucksache in Hamburg verstärkt eingeführt. Auch den Zusammenhang von gezieltem Neubau und dem Bestand in den Quartieren wollen wir zukünftig stärker in den Blick nehmen. Stadtentwicklung geht nicht ohne die Berücksichtigung beider Aspekte. Gemeinsam mit den großen Genossenschaften gab es die Initiative »Wohnen – und was noch?«, bei der die Quartiere aus den 1950er bis 70er Jahren daraufhin angeguckt wurden, wo es Entwicklungspotenziale mittels gezieltem Neubau gibt, um den Bestand weiterzuentwickeln. Da gilt dann natürlich der Drittermix bezüglich des Förderanteils. Diese Konzepte und Strategien werden auch gefördert. Das Gleiche hat die SAGA gemacht – ein Teil der Projekte ist in der Umsetzung, ein Teil in Planung und ein Teil musste abmoderiert werden, wie das halt so ist.

Zum Thema Klimaplan haben wir eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Wir haben somit das erste Mal eine Wohnbestandsanalyse für ganz Hamburg. Wir wissen jetzt, welche Wohnungstypen es gibt, in welchem Zustand sie energetisch sind und in welchen Baualtersklassen und wie bzw. mit welchen Maßnahmen, Klimawirkungen und Kosten sie modernisiert werden können. Das Ergebnis ist unter anderem, dass es in Hamburg kaum noch Wohnungen gibt, die nicht bereits ein Mal modernisiert worden sind. Deutlich wird auch, dass es die größte klimapolitische Hebelwirkung bei den Baualtersklassen bis 1978 gibt. Das sind natürlich die noch gut bezahlbaren Wohnungen. Nur sind hier eben teils die Heizungen veraltet und die Dämmungen am schlechtesten. Wir haben für Hamburg gezeigt, welcher Sanierungspfad einzuschlagen ist, um die Klimaziele im Bereich der Wohngebäude zu erreichen, und entwickeln jetzt die Umsetzungsstrategien etwa mit Blick auf Bezahlbarkeit und gemeinsam mit der Umweltbehörde, denn die ist für die Wärmewende verantwortlich. Das Thema graue Energie spielt auch eine große Rolle. Wir werden zu unserer Machbarkeitsstudie in wenigen Wochen noch eine Studie zur grauen Energie im Zusammenhang mit der Modernisierung auf

den Markt werfen. Und das widerspricht zum Beispiel jeglichen Klimavorstellungen des Bundesenergieministers, der für die Modernisierung extrem hohe Standards vorsieht.

Grubbauer: Können Sie uns zum Abschluss ein Schlaglicht mitgeben auf die Rolle der Wissenschaft: Was können wissenschaftliche Analysen in dem komplexen Handlungsfeld Wohnen leisten?

Siebeck: Wir haben ja schon eine ganze Reihe von Themen angesprochen. Etwa, was für Effekte tatsächlich mit energetischer Modernisierung angeschoben werden. Dann haben wir das Thema Sickereffekte. Manche glauben unseren Studien nicht. Wir tun das natürlich schon, wir schreiben sie ja aus. Ein großes Thema für uns ist, dass wir sehr viele Studien ausschreiben und keine Angebote mehr von Instituten bekommen, die sie umsetzen können. Es gibt in diesem Bereich einen deutlichen Fachkräftemangel. Wenn Sie sich als Wissenschaftler*innen wirklich Meriten verdienen wollen, dann müssen sie gucken, dass sie Nachwuchs produzieren, der diese ganzen Gutachten produzieren und die Fragen seitens der Wissenschaft klären kann. Und der die Lücken bei den Planer*innen füllen kann. Wir geben sehr viele Gutachten in Auftrag und werden das auch weiterhin tun. Wir arbeiten dabei auch immer mal wieder mit der HafenCity Universität (HCU) zusammen, mit mehr oder weniger guten Erfolgen. Generell kooperieren wir gerne mit der Wissenschaft. Wenn wir Gutachten in Auftrag geben, dann sind das keine Bestellgutachten, sondern wir erhoffen uns wirklich neue Erkenntnisse.

Memmler: Das Problem, bei dem viele Diskussionen zwangsläufig enden, ist die Komplexität der Materie. Das menschliche Gehirn kann die Komplexität nur schwer fassen und kaum Lösungen produzieren. Man sieht das zum Teil auch im politischen Handeln: Es werden einzelne Aspekte herausgegriffen und begrenzte politische Maßnahmen ergriffen, die dann teilweise eine breite Spur von Kollateralschäden hinter sich herziehen. Mich würde daher interessieren, wie es gelingen kann, eine kybernetische Betrachtungsweise zu etablieren, die sich mit der Steuerung komplexer Systeme beschäftigt. Ich glaube, die Herausforderung besteht darin, Erkenntnisse zu komplexen Fragen allgemeinverständlich zu kommunizieren, sodass Entscheider*innen aus den Bereichen Wirtschaft, Politik und Gesellschaft diese auch nutzen können. Man kann immer alles gut verstehen, was aus einzelnen Perspektiven heraus geäußert wird. Viele Ziele sind für sich genommen absolut berechtigt. Es wäre aber sehr hilfreich, wenn es gelänge, die Perspektiven im Zusammenhang zu sehen und so auch in die Lage zu kommen, komplexe Systeme zu steuern. Das fände ich höchst nützlich in unserer aktuellen Situation.

Bruns: Ich denke, dass wissenschaftliche Forschung immer ermöglicht, den Blick zu weiten und auch über den Hamburger Tellerrand hinauszuschauen. Da ließen sich Best-Practice-Beispiele aus europäischen oder außereuropäischen Metropolen betrachten, die möglicherweise Alternativen zur Wohnungsbaupolitik in Hamburg aufzeigen. Wie sieht es zum Beispiel in Wien aus? Vor dem Hintergrund des heutigen Gesprächs fällt mir als Forschungsaufgabe die schwierige Interaktion zwischen Bürgerinitiativen und Politik ein. Wir machen immer wieder die Erfahrung, dass sehr konkrete Kritik an Stadtentwicklungsvorhaben – sei es zum Holstenareal, zum Bahnhof Altona oder zur

Sternbrücke – geäußert wird, aber darauf nie eine Antwort von der Politik kommt. Wir werden als Ansprechpartner*innen gar nicht wahrgenommen. Der Fall der Volksinitiative »Keine Profite mit Boden und Miete« ist da eine rühmliche Ausnahme. Beim Holstenareal herrscht dagegen seit zehn Monaten Stillstand, obwohl die Stadt die Möglichkeit hätte, etwas zu tun. Die Erfahrung der Hamburger Basisinitiativen aus dem Recht-auf-Stadt-Kontext ist, dass auf eine detaillierte Expertise »von unten« kaum eingegangen wird.

Meyer: Mir ist klar, dass Wissenschaft nicht zweckfrei und neutral im Vakuum herumschwebt. Dennoch stelle ich mir unter Wissenschaft tatsächlich etwas anderes vor, als Auftragsgutachten für die Stadtregierung zu erstellen. Wir selbst haben manchmal durchaus den Eindruck, dass – wie es das in vielen Bereichen gibt – derjenige, der das Gutachten bezahlt, auch ein wenig vom Ergebnis vorgibt. Wir sehen aber ebenfalls einen großen Forschungsbedarf. Der Wohnungs- und Grundstücksmarkt ist, nicht nur in Hamburg, undurchschaubar. Es gibt nicht mal ein öffentliches Grundbuch in Deutschland. Dabei wäre es sehr nützlich, wenn Forscher*innen Zugang zu den Daten hätten, die aussagen, wem die Stadt und ihre Grundstücke eigentlich gehören. Konkret heißt das, dass wir viele große und größere Player auf dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt derzeit gar nicht erfassen können. Wir halten diese Fragen für wichtig, weil über Grundbesitz Macht ausgeübt wird. Wir hätten außerdem gerne Informationen über die tatsächlichen Miethöhen und -verträge. Die anfangs genannte Zahl zu den Indexmietabschlüssen ist ja eine reine Schätzung. Um eine gute politische Steuerung zu ermöglichen, wäre hier mehr Transparenz wünschenswert.

Brandt: Die Debatte um graue Energie und energetische Qualitäten finde ich äußerst verworren und von ideologischen Setzungen dominiert, die den Blick auf bestimmte Dinge prägen. Zum Beispiel bin auch ich gegen Abriss, sehe aber gar nicht, dass in Hamburg so viel abgerissen wird. Bei diesen Diskussionen schwingt immer schnell etwas Weltanschauliches mit. Ich würde mir wünschen, dass es zum Thema Nachhaltigkeit und Ressourcenverbrauch einen Kriterienkatalog, eine Fragestellung und eine Struktur gibt, die Bewertungen objektivierbarer machen. Vielleicht wäre es ein interessantes Forschungsthema, wie viel Ideologie eigentlich in der Primärenergiefaktorberechnung steckt.

Metzger: Vielen Dank für das Gespräch und dafür, dass Sie sich die Zeit genommen haben. Wir freuen uns auf das gedruckte Ergebnis und haben eine ganze Reihe von Forschungsaufträgen für weitere Publikationen mitgenommen.

