



„Hamburg baut“: Wohnungsbautag 2013 im Historischen Kassensaal der KfW Berlin

28.02.2013

Sehr geehrter Herr Rast,
sehr geehrter Herr Genter,
sehr geehrte Abgeordnete des Deutschen Bundestags,
sehr geehrte Damen und Herren,

wohl kaum ein gesellschaftliches Thema wird in unserer Zeit leidenschaftlicher diskutiert als die Stadtentwicklung. Und kaum ein Aspekt davon betrifft mehr Bürgerinnen und Bürger als der Wohnungsbau.

Aber während mancherorts über Sinn, Art und Umfang von Rückbau diskutiert wurde und wird, erleben andere Städte, Regionen und Kommunen einen Boom der Wohnungs-nachfrage. Beides ist im Jahr 2013 Realität in Deutschland: Überangebot und starke Nachfrage. Und auf beides müssen Politik und Wohnungswirtschaft Antworten geben.

Hamburg zählt zu den wachsenden Städten. Bei uns berichten die Medien alle paar Tage über die zähe, oft vergebliche Suche vieler auf der Suche nach einer für sie bezahlbaren Bleibe. Die Bilder von langen Interessentenschlangen durch ganze Treppenhäuser kennen wir alle.

Einzelschicksale? Gewiss nicht, denn diese Erfahrungen sind weder selten noch schicksalhaft. In Hamburg sind in der jüngeren Vergangenheit viel zu wenige Wohnungen entstanden – was wir jetzt einfahren, ist die erwartungsgemäß schlechte Ernte, nachdem das Feld nicht bestellt wurde. Da wurde von der „wachsenden Stadt“ gesprochen – und die Stadt ist auch gewachsen –, nur Wohnungen für all die neuen Hamburgerinnen und Hamburger sind nicht ausreichend entstanden.

Das betrifft übrigens nicht nur uns an der Elbe. Das Wachstum vieler Städte schreitet fort – weltweit, auch in Deutschland. Berlin, Hamburg, München: Nicht nur die drei größten deutschen Städte, sondern auch fast alle anderen unter den oberen zwei Dutzend wachsen.

Seit dem Mittelalter strömen Bürgerinnen und Bürger in Städte wie Hamburg in der Hoffnung auf ein gutes, ein besseres Leben, und dieser Trend ist ungebrochen. Hamburg hat aktuell 1,8 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner. 1,9 oder gar zwei Millionen Einwohner werden es binnen der nächsten 20 Jahre werden.

Die Bewohner der modernen Städte sind dabei eine denkbar heterogene Gruppe, und eben deshalb muss das Versprechen, das von der großen Stadt ausgeht, für alle gelten:

- für den Kaufmann, der gute Geschäfte machen will, ebenso wie für die junge Frau, die nach dem Studium einen Job sucht;
- für den Schulabgänger, der eine Lehrstelle braucht;
- für die Familie, die aus einem anderen Land zuwandert – und all die anderen. Diese Aufzählung lässt sich noch lange fortsetzen.

Das Versprechen lautet: Hier, in den großen Städten, finden sie alle ihr Auskommen und Entwicklungsmöglichkeiten für sich und ihre Kinder. Hier können sie – ob Eltern oder nicht – für verschiedene Arbeitgeber tätig sein und müssen trotzdem keine weiten Wege zurücklegen, um nach Feierabend wieder zusammenzufinden. Hier können Sie Ihren Arbeitsplatz auch wechseln, ohne gleich ihr gesamtes Umfeld aufzugeben.

Doch dieses Versprechen muss zu halten sein, und das gibt es nicht für umsonst. Voraussetzung ist eine Infrastruktur, die die jungen und mittleren, vielleicht sogar die älteren „Urban professionals“ und ihre Familien dazu bewegt, in die für sie richtige Stadt zu ziehen.

Die Städte stehen dabei durchaus in einem Wettbewerb zueinander, aber für alle gilt als ein zentraler Teil des Versprechens, dass genug bezahlbarer Wohnraum in guter Qualität zur Verfügung stehen muss. Das aber heißt zuallererst: Wohnungen zu bauen.

Deshalb unser vor zwei Jahren formuliertes ehrgeiziges Wohnungsbauprogramm mit dem Ziel 6.000 neue Wohnungen pro Jahr zu bauen, davon 2.000 Sozialwohnungen, einen Teil für Wohnungssuchende mit mittleren Einkommen. Auf die Sozialwohnungen komme ich noch gesondert zu sprechen.

Der Wohnungsbau ist ein Herzstück meines Regierungsprogramms für Hamburg. Mit unserem Wohnungsbauprogramm – manche sprechen von dem größten derzeit in Deutschland – sind wir schon jetzt auf einem guten Weg: 8.731 Baugenehmigungen haben wir im Jahr 2012 erteilt. Das ist mehr als doppelt so viel wie noch 2008 und der höchste Wert seit 15 Jahren. Wir tun alles dafür, um diese Wohnungsbautätigkeit auf hohem Niveau zu halten. Und wir dürfen mit dieser Aktivität nie wieder aufhören, sondern müssen sie mit großer Kontinuität in den nächsten Jahrzehnten forcieren.

Gerade am Beispiel Hamburgs lassen sich einige grundsätzliche Punkte veranschaulichen. So haben wir mit den erwähnten 1,8 Millionen Einwohnern inzwischen wieder ungefähr so viele wie 1969. Der Unterschied allerdings: Es gibt 209.000 Wohnungen mehr als damals – trotz der zwischenzeitlichen Stagnation beim Wohnungsbau.

Mehr Wohnungen für die gleiche Zahl von Einwohnern und trotzdem ein jetzt bestehender Wohnungsmangel – das schafft ein Spannungsfeld, das uns vor ganz besondere Aufgaben stellt.

Zu tun hat das mit gestiegenen Ansprüchen auf das, was man heute „elbow room“ nennt: Mieter von heute wünschen sich mehr Platz als früher. Hauptgrund ist aber die heute wesentlich höhere Zahl der Einpersonenhaushalte, die vor allem auf den verstärkten Zuzug von Einzelpersonen zurückzuführen ist.

Hinzu kommen langjährige Wohnungsinhaber – in vielen Fällen inhaberinnen –, die nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Ehepartners in der großen Wohnung geblieben sind.

Im zweiten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts hat Hamburg mit 52 Prozent Singlehaushalten zu planen und sich darauf einzustellen. „Einzustellen“ kann aber nicht heißen, der Chancenlosigkeit derjenigen zuzusehen, die keine Singles sind – oder sich aus diesem Status herausbewegen wollen – und für sie erschwinglichen Wohnraum suchen.

Der gesamte Hamburger Wohnungsbestand betrug vor einem Jahr 896.940 Wohneinheiten. Diese Zahl enthält auch die Einfamilienhäuser; mit 693.000 Wohnungen befindet sich der Großteil der Wohneinheiten aber in Mehrfamilienhäusern.

Mit 71 Prozent sind die meisten Hamburger Wohnungen – wiederum einschließlich der Einfamilienhäuser – in Privatbesitz. Der städtischen Wohnungsbau-gesellschaft SAGA GWG gehören 14 Prozent der Wohneinheiten, weitere 14 Prozent befinden sich im Besitz großer Wohnungsbaugenossenschaften. Zu deren Rolle komme ich noch.

Knapp 900.000 Wohnungen, das ist – oder war vor einem Jahr – der Status quo. Bei dem kann es allerdings nicht bleiben. Mehr Einwohner auf der einen, höhere Ansprüche an Wohnfläche pro Kopf auf der anderen Seite sind eine potenziell konfliktrträgliche Mischung, erst recht wenn die Mieten steigen.

Nicht unerwähnt lassen will ich in diesem Zusammenhang die Metropolregion Hamburg mit bald fünf Millionen Einwohnern. Diese fünf Millionen erwarten, dass unsere Stadt ihre Rolle als Motor der Region annimmt und sich den Anforderungen an die Infrastruktur gewachsen zeigt. Heute braucht die Bahn von – zum Beispiel – Lüneburg nach Hamburg nur eine halbe Stunde, von Lübeck aus sind es 40 Minuten. Anderswo auf der Welt gelten solche Entfernungen als innerstädtisch.

Trotzdem kann es keine Lösung sein, in Ermangelung eigenen Wohnraumangebots alle Neuankömmlinge woanders hin zu schicken. Die Metropole muss ihre Aufgaben selbst lösen. Denn fehlende Wohnungen sind eine massive Entwicklungsbremse für Privatleute wie für Unternehmen.

Übrigens, zum Vergleich: Die Fläche Berlins ist um knapp ein Fünftel größer als die von Hamburg, die Einwohnerzahl ist aber fast doppelt so hoch. Das heißt: Hamburg hat durchaus noch Luft nach oben, und zwar im Wortsinn. Hier und da sollten wir ruhig wieder etwas höher bauen – Hamburg verträgt das.

Wenn wir uns darauf einlassen, dann sehen wir die praktischen Aufgaben vor uns, die damit verbunden sind. Die wichtigste habe ich genannt: Wohnungen bauen.

Um dieses Ziel zu erreichen, praktizieren wir in Hamburg eine klare und eindeutige Rollenverteilung zwischen Politik und Verwaltung: In der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau diskutiere ich alle sechs Wochen mit den zuständigen Senatoren für Wirtschaft, Finanzen und Stadtentwicklung und allen Bezirksamtsleitern über den Stand beim Wohnungsbau. Um die konkreten Bebauungspläne und Genehmigungen kümmern sich in Hamburg die sieben Bezirke, jeder einzelne von ihnen mit seinem eigenen Wohnungsbauprogramm. Das Potenzial allein der schon bestehenden sieben Wohnungsbau-programme liegt bei weit über 30.000 Wohnungen, das reicht für mehrere Jahre.

- Die öffentliche Förderung gehört zu den Aufgaben der Wohnungsbaukreditanstalt.
- Für den Verkauf städtischer Grundstücke ist das Immobilien-management der Hamburger Finanzbehörde zuständig, das nun nicht zuerst auf den höchsten Preis, sondern auf das Ziel achtet, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Um die Koordination und den richtigen Rahmen schließlich kümmert sich die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Das heißt: um die Förderprogramme, den Flächennutzungsplan und die großen Stadtentwicklungsprojekte wie HafenCity, Innenstadt-konzept, Neue Mitte Altona und dem lange Zeit vernachlässigten Stadtteil Wilhelmsburg, der sich 2013 mit der IBA, der Internationalen Bauausstellung, und der IGS, der Internationalen Gartenschau, einem internationalen Publikum präsentiert und eine dauerhafte Aufwertung erfahren wird.

Meine Damen und Herren,
diese klare Rollenverteilung innerhalb der Politik und der Verwaltung ist die erste Säule des

Wohnungsbaus in Hamburg. Die zweite Säule nennen wir das „Bündnis für das Wohnen“. Geschlossen haben wir es mit der Wohnungs-wirtschaft.

An die Wohnungswirtschaft gibt es hohe Ansprüche und eine Vielzahl von Forderungen: Neue Wohnungen sollen in großer Zahl gebaut werden mit einem breit gefächerten Angebot für alle Einkommensschichten. Die Wohnungen sollen zeitgemäße energetische Standards einhalten – als Teil der zurzeit so intensiv diskutierten Energiewende, und nicht der unwichtigste. Obendrein sollen das Stadtbild und die Baukultur geachtet werden.

Ein „Bündnis für das Wohnen“ ist für uns die richtige Plattform, von der aus sich diese Anforderungen unter einen Hut bringen und gewichten lassen.

Wobei die Stadt mit ihrem eigenen Unternehmen, der SAGA GWG, auch selbst Teil der Wohnungswirtschaft ist und diese Rolle in Zukunft wieder intensiver wahrnehmen wird. Die SAGA GWG wird allein pro Jahr mit dem Bau von 1.000 Wohnungen anfangen und fungiert gleichzeitig als Lokomotive für die Genossen-schaften und den privaten Wohnungsbau.

Wohnungsbau ist das Allgemeine, sozialer Wohnungsbau das Besondere.

Das ist durchaus ein heikler Punkt, denn tatsächlich wird sich der Bestand an Sozialwohnungen in Hamburg in den kommenden Jahren deutlich verringern, weil viele Wohnungen regelhaft ihre Bindung verlieren. Ohne Neubau wäre der Bestand 2020 um mehr als ein Drittel abgebaut, genauer um 37 ½ Prozent.

Dass die Zahl der Sozialwohnungen kleiner wird, ist allemal ein triftiger Grund zum Handeln, denn sonst wird die Entwicklung das, was wir an der einen Seite aufbauen, auf der anderen wieder umstoßen, jedenfalls langfristig.

Wenn Sozialwohnungen aus der Bindung herausfallen, heißt das nicht, dass deren Mieten sofort in enorme Höhen schießen. Vielmehr stehen die Wohnungen oft dem Markt erst einmal weiterhin zu günstigen Preisen zur Verfügung, weil bei laufenden Mietverhältnissen Mieterhöhungen nicht uneingeschränkt möglich sind.

Hinzu kommt, dass diese Wohnungen nach Auslaufen der Bindung selbst in den Mieten-spiegel mit einfließen, mit ihren nach wie vor günstigen Mieten. Somit haben sie auch „hinterher“ noch eine mietpreisdämpfende Wirkung, nicht nur innerhalb des Mietenspiegels, sondern innerhalb des gesamten Wohnungsmarkts.

Die Wohnungen der SAGA/GWG weisen auch nach Bindungsauslauf in der Regel niedrigere Mieten auf als die anderer Eigentümer. Im Durchschnitt lag die Quadratmeter-Miete netto/kalt im ungebundenen Bestand von SAGA GWG im Jahr 2011 bei rund 6 Euro. Auch die Wohnungs-baugenossenschaften haben oftmals, vor allem bei Neuvermietungen, die Mieterhöhungsspielräume nicht voll ausgeschöpft.

All das belegt, wie wichtig es ist, einen hohen Bestand an öffentlichen Wohnungen vorzuhalten. Denn eines ist klar: Es darf nie zu wenig aktuelle Sozialwohnungen geben.

Unser Ziel in Hamburg ist es deshalb, bei allen größeren Bauvorhaben – in bereits vorhandenen Anlagen ebenso wie in neu entstehenden – ein Drittel der Wohnungen, übers Jahr also 2.000 der 6.000, als Sozialwohnungen zu bauen – unter anderem in neu entstehenden attraktiven Lagen wie der Hafencity. Das dient auch einer sinnvollen sozialen Durchmischung, die mit entscheidend für die Lebensqualität in unserer Stadt ist. Darum achten wir bei der Veräußerung städtischer Flächen wie bei der Schaffung neuen Planrechts darauf, dass ein Teil für geförderten Wohnungsbau reserviert ist.

Meine Damen und Herren,
der dritte Punkt, den ich ansprechen möchte, sind unsere rechtlichen Initiativen. Landesrechtlich

haben wir in Hamburg ein Gesetz zur Änderung von Vorschriften im Bereich des Wohnungs-wesens formuliert und gehen damit gegen Leerstand sowie Zweckentfremdung von Wohnraum vor.

Die Soziale Erhaltungs-verordnung hat das Ziel, Mieter vor Umwandlung ihrer Wohnungen in Eigentumswohnungen, vor dem Abriss ihrer Wohnungen und vor Luxussanierungen zu schützen. Bislang gelten Soziale Erhaltungs-verordnungen in drei innerstädtischen Gebieten, in vier weiteren treten sie voraussichtlich in diesem Jahr in Kraft.

Bundespolitisch bringen die Länder – unter Federführung Hamburgs – eine Bundesrats-initiative zur Änderung des Wohnraum-vermittlungsgesetzes auf den Weg. Bei der Maklercourtage soll zukünftig das Bestellerprinzip gelten! Danach soll der Vermieter, wenn er einen Makler beauftragt hat, die Courtage nicht mehr auf den Mieter abwälzen können.

Mit einer weiteren Bundesratsinitiative zur Änderung des Wirtschaftsstrafgesetzes sollen Mieter vor überhöhten Mieten von mehr als 20 Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete künftig wieder wirksam geschützt werden. Die derzeitige Regelung läuft wegen zu hoher Anforderungen an die Beweisführung für die Mieter derzeit weitgehend ins Leere.

Bei der Wiedervermietung von Wohnungen haben die Vermieter weitgehend freie Hand, die Höhe der Miete zu vereinbaren. Die Folge sind häufig deutliche Mietsteigerungen, für die wir eine Obergrenze einführen wollen.

Erstvermietungen werden von dieser Obergrenze allerdings grundsätzlich ausgenommen. Und wir werden sicherstellen, dass auch bei der Wieder-vermietung einer solchen neu gebauten Wohnung diese Ausnahme greift. Damit setzen wir ein klares Signal in Richtung Wohnungswirtschaft. Investieren Sie! Sie haben Planungssicherheit!

Wir wollen die Fantasie der Wohnungswirtschaft dahin lenken, nicht vor allem den Bestand umzuschlagen, sondern neue Wohnungen zu bauen. Und wir wissen, das muss sich rechnen.

Meine Damen und Herren,
es gibt weltweit viele unterschiedliche Definitionen der menschlichen Grundbedürfnisse – aber alle nennen eine menschenwürdige Unterkunft in einem Atemzug mit dem Bedürfnis nach Gesundheit, rechtsstaatlicher Sicherheit und gesellschaftlicher Ordnung. Auch die UNO-Menschenrechtsdeklaration proklamiert das Recht auf soziale Sicherheit, auf Arbeit – und auf eine Wohnung.

Wenn wir über die Anforderungen des Wohnungsbaus hier bei uns, jetzt und in den kommenden Jahrzehnten sprechen, dann sprechen wir über öffentliche Aufgaben, Herausforderungen für private Träger, außerdem über Demografie, Marktentwicklung und Infrastruktur.

Nötig ist aber auch das Bewusstsein dafür, dass nur engagierte Politik und gesellschaftliche Initiative eine große Stadt auch lebenswert machen.

Ich denke, es tut dieser naturgemäß sehr zahlenlastigen Diskussion um Häuser und Wohnungen, um Mieten und Renditen aber auch gut, wenn wir uns gelegentlich an die grundlegende Bedeutung des Themas für das Leben jedes und jeder Einzelnen erinnern. Wer schon einmal von Wohnungsknappheit betroffen war, weiß: Gutes Wohnen hat einen existenziellen Stellenwert für unser Leben.

Dieses Bedürfnis zu sichern ist die gemeinsame Aufgabe der Politik und der Wohnungs-wirtschaft, sei es in privater, öffentlicher oder genossenschaftlicher Trägerschaft.

In Zusammenarbeit zwischen Politik und Stadtplanern, Bewohnern, Architekten und Bauherren, Designern und Soziologen haben wir die Chance, eine urbane Zukunft für alle zu formen. Oder, um es mit Bruce Katz zu sagen, dem Vizepräsidenten des Brooking Instituts in Washington: „Stadt zu machen ist das Hauptgebot unserer Zeit.“

Ich wünsche dem Wohnungsbautag 2013 spannende Diskussionen darüber, wie wir mit Mut und Optimismus diese große Aufgabe zum Nutzen aller bewältigen.

Es gilt das gesprochene Wort.

Twittern 0

Gefällt mir 0

Drucken

[zurück zur Liste](#)