

Bericht

des Stadtentwicklungsausschusses

über die Drucksache

**22/2973: Eckpunkte der Wohnraumförderprogramme des Senats 2021 und 2022
(Bericht des Senats)**

Vorsitz: **Dr. Alexander Wolf**

Schriftführung: **Martina Koeppen**

I. Vorbemerkung

Die Bürgerschaft hat die Drs. 22/2973 in ihrer Sitzung am 10. Februar 2021 auf Antrag der Fraktionen von SPD, GRÜNEN, CDU und DIE LINKE an den Stadtentwicklungsausschuss überwiesen.

Der Stadtentwicklungsausschuss befasste sich in seiner Sitzung am 2. September 2021 abschließend mit der Drucksache.

II. Beratungsinhalt

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erläuterten ihren Bericht für die Jahre 2021 und 2022 und informierten außerdem über die Bilanz des Jahres 2020. Das Ergebnis sei positiv, aber leider habe es etwas weniger Bewilligungen gegeben, als sie es sich vorgestellt hatten. Es handle sich um einen Rückgang von 12 Prozent im Verhältnis zum Ziel von 3.000 Bewilligungen für öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr. Viele Projekte hätten sich aufgrund der Corona-Pandemie verzögert. Im Jahr 2020 seien 2.643 Mietwohnungen im 1. und 2. Förderweg bewilligt und 3.472 geförderte Wohnungen fertiggestellt worden. Insgesamt seien 11.269 Wohnungen fertiggestellt worden. Ein Viertel der Gesamtzahl aller Bewilligungen sei aufseiten der Genossenschaften zu verzeichnen, 39 Prozent habe die SAGA geschultert, dazu die privaten Gesellschaften mit über 21 Prozent. Hinzu kämen Stiftungen, Vereine, Kirchen und sonstige.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Wohnbauförderung fügten sie an, in Zusammenhang zwischen dem im letzten Dezember beschlossenen Wohnraumförderprogramm und der Vereinbarung mit dem Bündnis für das Wohnen seien 3.500 öffentlich geförderten Wohnungen vorgesehen. Finanzielle Mittel seien im Haushalt vorhanden. Im Jahr 2019 seien 3.551 Wohnungen in diesem Segment genehmigt worden.

Zu den Wohnungsbindungen fügten sie an, in der Neubauförderung, in der Modernisierung und im Bestand könnten insgesamt jährlich rund 5.000 neue Wohnungsbindungen gewonnen werden.

Anfang des Jahres sei gemeinsam mit Herrn Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE), die aktuelle Baukostenentwicklung dargestellt worden. In den im letzten Jahr beschlossenen Förderprogrammen sei die-

se Entwicklung eingeflossen. Die ARGE prognostiziere für 2021 eine fünfprozentige Steigerung, damit lägen die Baukosten über 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter berichteten, Mitte des Jahres habe es einen Runden Tisch mit der Investitions- und Förderbank, der Wohnungswirtschaft und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) gegeben. Die Förderbedingungen für das laufende Jahr seien besprochen worden. Resümee sei, die Förderbindungen in Hamburg seien sehr gut, kein Bauvorhaben für öffentlich geförderten Wohnungsbau scheitere daran. Die meisten Unternehmen seien durch die Baukostenerhöhungen belastet, sie seien aber mit allen im Gespräch, um Lösungen zu finden.

Sie seien sehr froh, dass das Bündnis für das Wohnen auch für diese Legislaturperiode habe geschlossen werden können, dies helfe, die gesetzten Ziele von 10.000 genehmigte Wohnungen pro Jahr einzuhalten. Der Anteil öffentlich geförderter Wohnung liege bei 35 Prozent.

Der Schwerpunkt des Wohnungsbaus liege mit deutlich über 80 Prozent im Bereich der Innenentwicklung. Nur wenige Baumaßnahmen fänden außerhalb der inneren Stadt statt, wie beispielsweise Oberbillwerder.

Sorge bereite die Versorgung von vordringlich wohnungssuchenden Haushalten. Sie hofften, dass noch mehr Wohnungsunternehmen mit der Stadt Kooperationsverträge eingingen, damit die Anzahl der Wohnungen hierfür verdoppelt werden könnte.

Sie begrüßten, dass die Wohnungswirtschaft die Klimaziele des Senats ausdrücklich unterstützten und mithülfe, diese zu erreichen.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE wollten wissen, ob der Senat der Meinung sei, dass sich das Angebot an günstigen Wohnungen spürbar verbessert habe. Seit 2011, seitdem die SPD in der Regierungsverantwortung sei, hätten sich die Mieten drastisch erhöht, eine Steigerung von mehr als 20 Prozent seit dem Jahr 2011. Wissenswert sei, ob der Senat glaube, mit seinen getroffenen Maßnahmen dagegen steuern zu können.

Zum geförderten Wohnungsbau hätten sie verschiedene Anfragen gestellt, zum einen die Drs. 22/5387 im Hinblick auf die Bindungsausläufe und zum anderen die Drs. 22/5066 im Hinblick auf die Baufertigstellung und Verteilung auf die verschiedenen Förderwege. Für die Jahre 2011 bis 2020 liege der Anteil des 1. und der 2. Förderwegs zusammen bei 28 Prozent. Das Ziel des Drittelmixes sei in den Jahren nie erreicht worden. Sie fragten, ob die Regelung, 35 Prozent des Wohnungsneubaus zu fördern, erst ab 30 Wohneinheiten gelte, wie hoch der Anteil an Bauvorhaben unter 30 Wohneinheiten sei und ob die vorliegende Drucksache entsprechend des Angebots verändert und dafür eine Nachbewilligung erfolgen werde.

Zu den günstigen Wohnungen interessierten die aktuellen Zahlen über Wohnungen, die für unter 6,80 Euro pro Quadratmeter vermietet würden. Sie bezogen sich auf die Aussage des Senats, dass der Anteil an geförderten Wohnungen in zentralen Lagen auf bis zu 50 Prozent erhöht werden solle. Im Hinblick auf ihre Nachfrage in ihrer Anfrage, Drs. 22/5387, scheine es eine allgemeingültige Definition zu „zentrale Lagen“ nicht zu geben. Der Senat habe aber in Frage 10 der Anfrage die Wohnungsbaupotenziale für die Jahre ab 2021 aufgeführt, für den Bezirk Hamburg-Mitte seien es 3.500 und im Bezirk Altona knapp 2.000. Hierzu fragten sie, ob die Zahlen für die Zeit bis 2023 noch veränderbar seien.

Protokollerklärung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

Auf städtischen Flächen, auch in den großen Neubauquartieren, wird grundsätzlich der Drittelmix angewendet. Der Drittelmix ist im Sinne der Mieterinnen und Mieter und der nachhaltigen Quartiersentwicklung mit stabilen Nachbarschaften ein wichtiger Grundsatz, der sich als Zielmarke zur Orientierung bewährt hat. Gemäß der Vereinbarung mit dem Bündnis für das Wohnen in Hamburg (2021) ist auf privaten Flächen künftig ein Anteil von mindestens 35 % aller Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau zu realisieren.

In bestimmten zentralen und nachgefragten Lagen wird auf städtischen Flächen bis zu 50 % sozialer Wohnungsbau möglich sein. Insbesondere in Lagen der inneren Stadt kann daher auf städtischen Flächen ein höherer Anteil vereinbart werden. Grundsätzlich ist in den Quartieren ein ausgewogener Wohnungsmix für verschieden große Haushalte sinnvoll.

Für zukünftige Wohnungsbauvorhaben auf städtischen Flächen und in zentralen Lagen sind die Anteile an gefördertten Wohnungen noch abzustimmen.

In gleicher Schriftlicher Kleiner Anfrage sei geantwortet worden, dass bis 2030 42.000 Wohnungen aus der Bindung fallen würden. Neu hinzu kämen in dieser Zeit höchstens 30.000 Wohnungen, es fehlten 12.000 Wohneinheiten im 1. Förderweg.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, die 35 Prozent würden nicht für die bereits durchgeplanten oder zur Genehmigung eingereichten Verfahren gelten, sondern für neue Verfahren. Jede vereinbarte Verabredung im Bündnis für das Wohnen gelte ab dem Zeitpunkt der Verabredung. Das Verfahren habe sich nicht geändert.

Die Frage nach der Anzahl der Wohnungen unter 6,80 Euro wollten sie zu Protokoll geben.

Protokollerklärung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

Auf Basis der amtlichen Wohnungsfortschreibung zum 31.12.2020 gab es in Hamburg zum Stichtag insgesamt 679.000 vermietete Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Davon wurden für das Jahr 2019 durch die BSW die Anteile der Wohnungen kleiner/gleich 6,80€/m² netto-kalt ermittelt. Demnach gibt es in Hamburg rund 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau mit einer Nettokaltmiete von maximal 6,80 €/m². Dies entspricht einem Anteil von rund 18 %.

Die Regelung, dass 35 Prozent des Wohnungsneubaus erst ab 30 Wohneinheiten gefördert würden, sei nicht neu. Wie viele Bauvorhaben unter 30 Wohneinheiten lägen, wollten sie ebenfalls zu Protokoll geben.

Protokollerklärung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

Der BSW liegen keine entsprechenden Zahlen vor. Die BSW führt Statistiken zu Bauvorhaben ab 20 Wohneinheiten. Bauvorhaben mit weniger als 20 Wohneinheiten werden nicht in den Wohnungsbauprogrammen erfasst.

Die Größenordnung der Bauvorhaben sei in den Stadtteilen unterschiedlich verteilt. In der PAUL-Datenbank mit einem Potenzial von 83.000 Wohnungen seien alle Vorhaben ab 20 Wohneinheiten gelistet, nicht aber diejenigen darunter.

Sie seien der Meinung, dass sie das Angebot an bezahlbaren Wohnungen spürbar verbessern könnten. Die Verabredung mit dem Bündnis für das Wohnen seit 2011 mit der gemeinsamen Realisierung des Wohnungsbauprogramms sei ein großer Erfolg und eine große Kraftanstrengung, insbesondere für die Bezirke. Auch die Wohnungswirtschaft leiste viel. Sie hätten ihre selbst gesetzten Ziele erreicht. Mittlerweile gebe es 966.000 Wohnungen in Hamburg, damit sei sie überwiegend eine Mieterstadt. Der Wohnungsmarkt sei in Hamburg angespannt, das bestreite niemand. Dies sei auch in einer Verordnung zum Baulandmobilisierungsgesetz noch einmal festgeschrieben worden, denn nur dadurch könne das Gesetz angewendet werden. Die in der Verordnung aufgegebenen Zahlen zeigten Mietensteigerungen ab 2007 von über 50 Prozent. Einbezogen werden müsse, dass mit dem letzten Mietenspiegel Mietsteigerungen von 1,3 Prozent pro Jahr berücksichtigt worden seien, dies habe deutlich unter der Lebenshaltungskostensteigerung gelegen. 22.000 geförderte Wohnungen seien fertiggestellt worden, über 27.000 seien seit 2011 bewilligt worden. Diese Wohnungen seien nicht die einzigen bezahlbaren Wohnungen in Hamburg, denn man dürfe die Wohnungsbestände der SAGA und der Genossenschaften nicht außer Acht lassen. Die Durchschnittsmiete bei der SAGA liege bei 6,84 Euro, 2 Euro unterhalb des Mietenspiegels und wenige Cent über der Anfangsmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Sie seien sich ihrer Verantwortung gegenüber den vordringlich Wohnungssuchenden bewusst und wollten sich weiterhin mit dem Bündnis für das Wohnen für die Bedarfsdeckung einsetzen.

Zahlen zu den Wohnungsbindungen wollten sie zu Protokoll nachreichen.

Protokollerklärung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW)

Im Folgenden wird die prognostizierte Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestands anhand einer Saldierung auslaufender Bindungen mit prognostiziertem Neubau, Modernisierungen, barrierefreiem Umbau und Bindungsankäufen sowie -verlängerungen dargestellt:

Stichtag jeweils 01.01.	Prognose Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
01.01.2021	77.787
01.01.2022	80.000
01.01.2023	82.000
01.01.2024	83.000
01.01.2025	85.000
01.01.2026	86.000
01.01.2027	85.000
01.01.2028	85.000
01.01.2029	86.000
01.01.2030	85.000

Sie gaben zu bedenken, in jede geförderte Neubauwohnung könnten zunächst Haushalte mit Wohnberechtigungsschein einziehen. Die auslaufenden Bindungen, die auch danach noch ein relativ niedriges Mietenniveau aufweisen würden, könnten ihrer Meinung nach nicht eins zu eins dagegengesetzt werden.

Der AfD-Abgeordnete begrüßte die grundsätzliche Förderung von Backsteinfassaden und fragte, ob davon nur der öffentlich geförderte Wohnungsneubau sowie private Bauvorhaben nur im Falle der Renovierung profitieren könnten. Wissenswert sei, wie dieses Programm angenommen worden sei, wie viele Anträge gestellt worden seien und wie der Mittelabfluss sei.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, derartige Förderungen würden mit Mietpreis- und Belegungsbindungen gekoppelt. Bei der Modernisierungsförderung gebe es bereits seit Längerem einen ergänzenden Förderbaustein für Backsteinfassaden in Zusammenhang mit energetischen Modernisierungen, um das Stadtbild Hamburgs zu erhalten. Für den sozialen Mietwohnungsneubau habe es das bisher nicht gegeben, nun gebe es Zuschüsse zu den durch Backsteinfassaden erhöhten Baukosten. Es sei ein Anreiz für die Investitionen, die Sozialmiete bleibe gleich. Auf diese Weise werde kontinuierlich versucht, die Hamburger Wohnungsbauförderung an die tatsächlich gegebenen Baukosten anzupassen. Für die Beurteilung, wie das Fördersegment angenommen werde, sei es noch zu früh.

Die SPD-Abgeordneten meinten, das Wohnungsbauprogramm seit 2011 sei das erfolgreichste in ganz Deutschland. Die Zahlen sollten ins Verhältnis zu den Zahlen anderer Großstädte gesetzt werden, damit sich die Leistung Hamburgs deutlicher abzeichne. Im Jahr 2019 seien 3.700 geförderte Wohnungen in Hamburg fertiggestellt worden, in Berlin seien im gleichen Zeitraum dagegen nur 1.900 bewilligt worden, im gleichen Zeitraum seien in Berlin fast 6.000 Eigentumswohnungen gebaut worden. Dort sei man weit entfernt von dem in Hamburg vorherrschenden Drittelmix. Sie fragten den Senat nach Zahlen aus einem Ländervergleich.

Auf Seite 5 werde deutlich, dass für die Neubauförderung für das Jahr 2022 beinahe 285 Millionen Euro von Hamburg zur Verfügung gestellt werde. Es sei eine große Summe und sie ergänzten in Richtung der Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE, diese Leistung müsse auch einmal anerkannt werden. Aus der Opposition heraus lasse sich schnell kritisieren, daher der Vergleich mit Berlin, obwohl es viel größer sei als Hamburg, aber dort habe DIE LINKE die stadtentwicklungspolitische Verantwortung. Der Mieterverein schätze, dass in Berlin etwa 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen fehlten. Hamburg bräuchte den Vergleich nicht scheuen.

Sie begrüßten den Wegfall der alten WSH- und WVH-Bindungen, sie seien nicht mehr zeitgemäß. Die Förderung des barrierefreien Umbaus von Wohnungen werde begrüßt und sie fragten den Senat nach weiteren Ausführungen.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erklärten, Zahlen aus einem bundesweiten Vergleich stünden für das Jahr 2019 zur Verfügung, noch nicht für das Jahr 2020. Sofern die Zahlen bekannt würden, wollten sie diese per Pressemitteilung kundtun.

Im Jahr 2019 sei Hamburg mit 192 Sozialwohnungen auf 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner Spitzenreiter im Ländervergleich gewesen. An zweiter Stelle habe Bremen mit 72 Wohnungen auf 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner gestanden, die dritte Stelle habe Berlin eingenommen. Schlusslicht sei Sachsen-Anhalt mit null Wohnungen. Die Zahl der in Hamburg fertiggestellten Neubauwohnungen im Jahr 2019 sei im Vergleich zur Gesamtzahl für das gesamte Bundesgebiet hoch. Im Durchschnitt der vergangenen Jahre seien zwischen 25.000 und 27.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt worden. Erstrebenswert wäre die Vervielfachung der öffentlichen Förderung auf Bundesebene, um bezahlbares Wohnen für viele Menschen zu ermöglichen.

Ziel des Fördersegments „Barrierefreier Umbau von Mietwohnungen“ sei die Erweiterung der Zielgruppe. Ein alternativer zweiter Baustein sei geschaffen worden, um auch Haushalten mit mittlerem Einkommen eine Unterstützung anbieten zu können.

Die Abgeordneten der GRÜNEN gaben zu bedenken, dass je nach betrachtetem Zeitraum im Mietenspiegel der Mietanstieg unterschiedlich ausfalle. Es sei eine verzerrte Sicht auf die Dinge, vielmehr sollte man den zukunftsweisenden Trend betrachten. Die durchschnittliche Mietpreisentwicklung ab 2017 mit 1,3 Prozent oder für 2020 mit 1,9 Prozent zeige deutlich nach unten. Dies sei im Jahr 2010 ganz anders gewesen. Mietpreise entwickelten sich zeitverzögert, weil die ergriffenen Maßnahmen erst im Nachhinein ihre Wirkung entfalten würden.

Sie fragten zu den Gestaltungsaufgaben unter Buchstabe H der Drucksache im Hinblick auf die anlassbezogene Fortschreibung von zuschussfähigen Gestaltungsaufgaben nach weiteren Erläuterungen und ob mittlerweile weitere Auflagen feststünden.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter berichteten, sie sammelten Beispiele mit den zugehörigen Kosten und versuchten, daraus nach und nach Pauschalierungen ableiten zu können. Für das nächste Jahr würden wahrscheinlich Pauschalierungen im Bereich Schallschutz möglich sein. Solange es keine Pauschalierungen gebe, würden die Maßnahmen individuell beurteilt und gefördert.

Die CDU-Abgeordneten fragten direkt dazu, ob dies bedeute, wenn ein Bauherr eine gute Maßnahme vorschläge, dass dann individuell entschieden werde, ob sie gefördert werden könnte.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erwiderten, es gehe um städtische Grundstücke, die im Wege der Direktvergabe veräußert werden, dann werde ein Verkehrswert gutachterlich ermittelt. Bestimmte Aspekte blieben dabei wegen der pauschalisierten Förderung unter Umständen unberücksichtigt. Bei privaten Grundstücken gebe es immer ein Gebotsverfahren, in dem Käufer und Verkäufer in Anrechnung der individuellen Gegebenheiten miteinander etwas aushandelten. Bei Direktvergaben gebe es die Möglichkeiten nicht, deshalb müsse die Wohnungsbauförderung an der Stelle flexibilisiert werden, um den individuellen Gegebenheiten des Bauvorhabens gerecht zu werden. Mit Blick darauf, dass es keinen Spielraum bei der Miete gebe, müsse eine angemessene Förderung gefunden werden.

Die CDU-Abgeordneten fragten nach bereits sichtbaren Entwicklungen, beispielsweise im Neubauförderprogramm im Hinblick auf die 3.000 Wohnungen und wie der Abruf statfinde. Aus den Bezirken höre man, dass die personellen Kapazitäten ausgereizt seien, dadurch seien nicht noch mehr Vorhaben umsetzbar, weder in der Planung noch in der rechtlichen Abwicklung. Das Backsteinprogramm im Hinblick auf den Neubau sei aus ihrer Sicht nicht nachvollziehbar, weil Backstein in der Herstellung besonders viel CO₂ freisetze. Sie bezweifelten, ob es richtig sei, dies zu fördern.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter entgegneten, in der Auseinandersetzung mit den Anforderungen des Hamburger Klimaplanes in den nächsten Monaten fließe diese Frage mit ein. Es werde der gesamte Ablauf, von der Herstellung bis zum Betrieb des Gebäudes, betrachtet. Nur Häuser im Wärmedämmverbundsystem wolle man nicht. Gute Materialien seien wichtig. Sie seien der Meinung, dass Vollklinker in der langfristigen und wirtschaftlichen Betrachtung nicht die schlechteste Wahl seien. Über die graue Energie werde es noch viel zu diskutieren geben.

Prognosezahlen für dieses Jahr seien schwierig, weil die Bauherren erst zum Ende des Jahres ihre Vorhaben bewilligen lassen würden. Man wisse auch nicht, ob die im vergangenen Jahr zurückgestellten Vorhaben durch die diesjährigen Programme bereits abgebaut seien. Hierzu gebe es weitere Beratungen mit der Investitions- und Förderbank und der Wohnungswirtschaft. Die personellen Ressourcen in den Bezirken seien aufgestockt worden. Wie diese dann genutzt würden, werde vor Ort entschieden. Die sehr ambitionierten Anforderungen, in welchem Politikbereich auch immer in Hamburg, führten an vielen Stellen zu Überlegungen, wie die Durchführung von Aufgaben gewährleistet und wie priorisiert werden könne. Die Bezirke seien nicht gehalten, der BSW Aufstellungen über Personalressourcen offenzulegen.

Die CDU-Abgeordneten fügten an, auch wenn Stellen in den Bezirken vorhanden seien, sei es eine andere Frage, ob sie besetzt werden könnten. Sie prognostizierten zukünftige Engpässe. Gemeinsam müsse man dagegenhalten und dafür sorgen, die Attraktivität Hamburgs als Arbeitgeber zu verbessern.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter erinnerten an die Fachkräftestrategie. Die BSW sei für den Bereich der technischen Dienste zuständig. Ihnen sei bewusst, an welcher Stelle man im Wettbewerb mit anderen stehe. Sie meinten, sich zu erinnern, dass darüber der Bürgerschaft bereits mindestens einmal berichtet worden sei, wenn nicht, werde dies eine zukünftige Aufgabe sein.

Die SPD-Abgeordneten begrüßten die Backsteinförderung im Bestand, ebenso die Regelungen im Abschnitt L, die dazu führten, die Situation von Alleinerziehenden zu verbessern. Das gelte auch für die Frauen in Frauenhäusern, die dort länger als nötig ausharrten, weil sie keine geeignete Wohnung fänden. Und dadurch wiederum stünden Plätze für akute Fälle nicht zur Verfügung. Im Hinblick auf das gleichstellungspolitische Rahmenprogramm dankten sie für die Konkretisierungen der Eckpunkte.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE erwiderten in Richtung der SPD-Abgeordneten, anscheinend wüssten sie nicht, wie viele Sozialwohnungen in Hamburg wirklich fehlten. In Hamburg gebe es 413.000 Haushalte, die einen Anspruch auf eine Sozialwohnung im 1. Förderweg hätten. 78.000 Sozialwohnungen gebe es in Hamburg. Über die Sozialwohnungen hinaus gebe es außerdem bei der SAGA und den Genossenschaften weitere 216.000 günstige Wohnungen. Unterm Strich fehlten demnach 119.000 Sozialwohnungen in Hamburg. Ein Vergleich mit dem doppelt so großen Berlin mit 100.000 fehlenden Sozialwohnungen hinke. Davon abgesehen brächten Vergleiche sie nicht weiter. Der Fokus müsse auf Hamburg liegen. Gute Ergebnisse habe der Mietendeckel in Berlin gebracht, hierzu hätten sie ein Gutachten in Auftrag gegeben, aus dem hervorgehe, was ein bundesweiter Mietendeckel bewirken könne. Im Wahlprogramm der SPD sei ein befristeter Mietenstopp aufgenommen worden, Hamburg hätte die Chance gehabt, diesen bei der SAGA umzusetzen.

In Richtung der Abgeordneten der GRÜNEN und dem zu betrachteten Zeitraum des Mietenspiegels fügten sie an, im Jahr 2017 seien die Mieten um 5,2 Prozent gestiegen, der Verbraucherpreisindex sei um 2,0 Prozent gestiegen. Lediglich im Jahr 2019 sei der Mietenanstieg etwas geringer ausgefallen als der Verbraucherpreisindex.

Trotz der Aussage des Senats, dass er alle möglichen Anstrengungen unternahme, um den unversorgten vordringlich Wohnungssuchenden zu helfen, sei die Zahl derer von 10.000 im Jahr 2016 auf 13.000 im Jahr 2020 gestiegen, siehe auch ihre Schriftliche Kleine Anfrage Drs. 22/3342. Obwohl die Zahlen anstiegen, habe der Senat vor Kurzem beschlossen, die sogenannten Freistellungsgebiete nicht aufzuheben. In den Freistellungsgebieten gebe es 12.000 frei belegbare geförderte Wohnungen, für die ein Berechtigungsschein nicht notwendig sei. 1.200 Wohnungen seien davon aufgenommen, aber über 10.000 öffentlich geförderte Wohnungen seien vorhanden, die

nicht für vordringlich Wohnungssuchende genutzt werden könnten. Auch den Sozialverbänden sei dies unverständlich.

Aus dem vorliegenden Bericht gehe hervor, dass es eine Neuausrichtung der gemeinwohlorientierten Bodenpolitik geben solle. Dies finde bisher aber nicht statt. Auch während der Haushaltsberatungen sei keine grundsätzliche Abkehr von der Vorgehensweise, Grundstücke zu verkaufen, sondern diese im Erbbaurecht zu vergeben, festzustellen gewesen. Es sei lediglich ein kleiner Teil von 20 bis 25 Prozent festgeschrieben worden, der im Erbbaurecht vergeben werden solle. Aus ihrer Sicht sei dies keine gemeinwohlorientierte Bodenpolitik.

Sie fragten nach der Machbarkeitsstudie, die Klimafragen behandeln solle. Diese sollte 2021 vorliegen.

Die Senatsvertreterinnen und -vertreter betonten, der Verweis auf eine gescheiterte Politik in Berlin helfe nicht weiter. Die in Deutschland sehr differenzierten Probleme sprächen dafür, dass ein klares und verlässliches Wohnungsbauprogramm notwendig sei. Eine bundesweit richtige Strategie wäre ein Angebot von neuen öffentlich geförderten Mietwohnungen, die in Hamburg eine Anfangsmiete von 6,80 Euro pro Quadratmeter vorsähen. Das Wohnungsbauprogramm müsse daher fortgesetzt werden. Mietsteigerungen, insbesondere bei der SAGA, seien moderat und differenziert, je nach Quartier. Diejenigen, die moderate Mieten anböten, seien es die Genossenschaften, die SAGA oder auch Private, benötigten wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, um neben dem Neubau auch Instandhaltung, Modernisierung, Sanierung und die Umsetzung der Ziele des Klimaplanes realisieren zu können.

Zur Machbarkeitsstudie erwarteten sie im Herbst erste Ergebnisse. Zur Abdeckung bestimmter Fragen sei noch eine Befragung von Eigentümerinnen und -eigentümern notwendig. Ein Gesamtergebnis erwarteten sie für Anfang des nächsten Jahres.

Freistellungsgebiete in manchen Stadtteilen, wie beispielsweise Steilshoop, Mümmelmannsberg oder Wilhelmsburg seien aus Sorge um die Stabilität von Nachbarschaften begründet gewesen. An manchen Stellen seien Differenzierungen vorgenommen worden. Die Maßnahme stärke die bestehenden Nachbarschaften, daher hielten sie es für richtig, diese Gebiete aufrechtzuerhalten. Die tatsächlich für vordringlich Wohnungssuchende nutzbaren Wohnungen, wenn es keine Freistellung gäbe, seien viel kleiner, als von ihrer Vorrednerin dargestellt. Sie hielten ihre Strategie, pro Jahr 3.000 Neubauwohnungen für vordringlich Wohnungssuchende zur Verfügung zu stellen, für richtig und wollten diese weiterverfolgen. Die Bezirke würden zu dem Förderprogramm beitragen, hierzu sei mit den Bezirken verabredet worden, dass jeweils pro Jahr Flächen für 20 bis 30 Wohnungen im Bezirk, eingestreut in Nachbarschaften, zur Verfügung gestellt würden, die dann von der SAGA und von Fördern & Wohnen mit öffentlich geförderten Wohnungen bebaut werden könnten. Viele andere Maßnahmen kämen hinzu, der gesamte Bedarf könne nicht nur durch Neubaumaßnahmen gedeckt werden. So wäre es gut, wenn sich deutlich mehr Wohnungsunternehmen ein Beispiel an die Verabredungen der SAGA mit der Stadt nehmen könnten und mehr Angebote aus ihren Beständen für vordringlich Wohnungssuchende machen würden. Sie seien guten Mutes, dass die Angebote durch die Verabredungen im Bündnis für das Wohnen ausgeweitet werden könnten. Die größten Anstrengungen unternehme die SAGA, die jedes Jahr 1.500 vordringlich wohnungssuchende Haushalte mit Sozialwohnungen versorge.

Die SPD-Abgeordneten bedeuteten, das Bündnis für das Wohnen sei ein Vorbild für ganz Deutschland. Viele Städte hätten diese Strategie aufgegriffen.

Die SAGA habe moderate Mieten, 100.000 Wohnungen seien frei finanziert, mit einer durchschnittlichen Miete von 7,06 Euro. Das Unternehmen sei außerdem Spitzenreiter beim Erreichen der Klimaziele. Man sollte den Fokus auf die wirklichen Miethaie legen, die man in die Schranken weisen sollte, sie seien für Anregungen offen. Im Hinblick auf möblierte Wohnungen gebe es von Hamburg initiiert eine Bundesratsinitiative. Hamburg sei an vielen Stellen weiter als andere Städte. Sie informierten über eine jüngste Pressemitteilung des Finanzsenators, es gehe um einen Bericht über mehr Flächenankäufe und die Ausübung des Vorkaufsrechts, darin sei Hamburg ebenfalls Spitzenreiter.

Die Abgeordneten der Fraktion DIE LINKE antworteten im Hinblick auf die Miethaie, eine gute Möglichkeit sei ein bundesweiter Mietendeckel. Vielleicht sei es naiv zu glauben, dass die SPD die Forderung nach einem Mietenstopp, einem Mietenmoratorium für fünf Jahre, aus ihrem Wahlprogramm für die kommende Bundestagswahl ernst nähme und dass diese Forderung auch für Hamburg und dann natürlich auch für die SAGA gelte.

Die SPD-Abgeordneten erwiderten, wenn die Mieten um den Inflationsausgleich steigen sollten, dann lägen die Mieterhöhungen in Hamburg darunter.

III. Ausschussempfehlung

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, von der Drs. 22/2973 Kenntnis zu nehmen.

Martina Koeppen, Berichterstattung