

Schriftliche Kleine Anfrage

der Abgeordneten Heike Sudmann (DIE LINKE) vom 18.02.21

und Antwort des Senats

**Betr.: Was für Baugemeinschaften werden da eigentlich genau gefördert?
Und warum sind die Kleingenossenschaften offenbar benachteiligt?**

Einleitung für die Fragen:

Im Hamburger Koalitionsvertrag von SPD und GRÜNEN für die laufende 22. Legislaturperiode, unterzeichnet am 2. Juni 2020, wird nach einer entsprechenden Weichenstellung im September 2019 eine neue „gemeinwohlorientierte Bodenpolitik“ angestrebt (Seite 25 fortfolgende). Von einer Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus und der wesentlich häufigeren Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht ist da die Rede. Besondere Erwähnung finden die SAGA Unternehmensgruppe und die Wohnungsgenossenschaften, aber auch die Baugemeinschaften (Seite 28). Doch interessanterweise haben sich gerade bei den Baugemeinschaften die Zielvorgaben nicht verändert: Wie schon im Koalitionsvertrag von SPD und GRÜNEN aus dem Jahre 2015 (dort auf Seite 56), heißt es auch in der Vereinbarung vom Juni 2020 wortgleich: „Die Hälfte der Baugemeinschaftsgrundstücke soll möglichst an kleinere Genossenschaften vergeben werden“ (Seite 28).

Aus einer Senatsantwort vom 17. Juni 2016 wissen wir, dass im Jahre 2015 94 Wohneinheiten (WE) in Baugemeinschaften entstanden sind, davon 50 mit individuellem Eigentum und 44 WE in Kooperation mit einer Bestandsgenossenschaft, Kleingenossenschaften spielten nach dieser Quelle offenbar noch keine Rolle. Erbbaurechte wurden damals in keinem einzigen Fall vergeben, Grundstücke vielmehr ausnahmslos verkauft. Und besonders bemerkenswert: „Eine Verpflichtung der einzelnen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft für einen bestimmten Zeitraum die Wohneinheit selbst zu nutzen, gibt es nicht“ (Drs. 21/4816, Fragen 3., 5. und 9.).

Aus der Beantwortung meiner Schriftlichen Kleinen Anfrage zu Baugemeinschaften vom 10. September 2019 geht hervor, dass es mit der Unterstützung von Kleingenossenschaften nicht weit her ist: Zwischen Anfang 2015 und September 2019 wurden 336 WE in Baugemeinschaften mit Traditionsgenossenschaften mit mehr als 1.000 Wohnungen errichtet (= 50,1 Prozent), 257 WE von Baugemeinschaften im Einzeleigentum (= 38,3 Prozent), lediglich 78 WE von kleingenossenschaftlichen Baugemeinschaften (= 11,6 Prozent), also weit unterhalb der Zielmarke (Drs. 21/18224, Anlage).

Wie stellt sich die Lage für Baugemeinschaften und insbesondere die Kleingenossenschaften dar, knapp anderthalb Jahre seit der Propagierung einer angeblich so ganz anderen Bodenpolitik? Und vor allem, wie ist es mit der Stärkung des gemeinwohlorientierten Ansatzes beschaffen?

Ich frage den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Der Senat beantwortet die Fragen teilweise auf der Grundlage von Auskünften der Hafencity Hamburg GmbH (HCH) wie folgt:

Frage 1: *Wann ist das sogenannte Bündnis für das Wohnen in Hamburg in der 22. Legislaturperiode wiederbegründet worden, welche (schriftlichen) Vereinbarungen gibt es, wo sind die veröffentlicht und welchen Einfluss übt dieser Zusammenschluss auf die Bedingungen für Baugemeinschaften aus?*

Antwort zu Frage 1:

Die Verhandlungen zum Bündnis für das Wohnen zwischen dem Senat und den Verbänden der Wohnungswirtschaft werden gerade geführt. Der Koalitionsvertrag wurde im Juni 2020 vorgestellt, der Senat im Juni gebildet, und die Gespräche wurden nach der Sommerpause aufgenommen und sind noch nicht beendet.

Frage 2: *Wie viele der seit Anfang 2019 in Hamburg verkauften, im Erbbau-recht vergebenen beziehungsweise anhand gegebenen städtischen Grundstücke entfallen auf Baugemeinschaften*

- a) *im genossenschaftlichen Eigentum (kleine Genossenschaften),*
- b) *im Einzeleigentum (WEG) und*
- c) *mit Traditionsgenossenschaften?*

Bitte die Tabelle aus Drs. 21/18224 (Anlage) aktualisieren.

Antwort zu Fragen 2 a), 2 b) und 2 c):

Siehe Anlage.

Frage 3: *Wie begründet der Senat, dass Baugemeinschaften im Einzeleigentum durch die bevorzugte Vergabe von städtischen Grundstücken gefördert werden und was hat diese Eigentumsförderung mit einer Stärkung des gemeinwohlorientierten Ansatzes zu tun?*

Antwort zu Frage 3:

Gemeinschaftliches Wohnen gibt unabhängig von der Eigentumsform eine urbane Antwort auf die Singularisierung der Gesellschaft und bietet bei Auflösung traditioneller Familienbande und einer zunehmenden Vereinzelung und auch Vereinsamung neue Lebensformen. Vor diesem Hintergrund wird mit dieser Wohnform auf die Bedürfnisse von Bürgerinnen und Bürgern reagiert, in Nachbarschaft und Gemeinschaft generationenübergreifend leben zu wollen. Auch durch Baugemeinschaften im Eigentum wird ein Angebot insbesondere für Familien geschaffen, mit gegenseitiger Unterstützung im Alltag gemeinschaftlich zusammenzuleben. Es ist außerdem darauf hinzuweisen, dass in den Neubauquartieren grundsätzlich die Umsetzung des sogenannten Drittmixes aus geförderten sowie frei finanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen verfolgt wird. Das Angebot von Eigentumswohnungen ist außerdem im Gesamtkontext zu betrachten. Neben geförderten Wohnungen trägt auch das Angebot von Wohnungseigentum dazu bei, vielseitige und lebenswerte Quartiere zu schaffen.

Durch Baugemeinschaften im Einzeleigentum wird außerdem der Abwanderung junger Familien in das Hamburger Umland begegnet. Es gibt keine maßgeblichen Hinweise darauf, dass Eigentumsbaugemeinschaften weniger gemeinwohlorientiert als genossenschaftlich orientierte Baugemeinschaften sind. Im Übrigen siehe Drs. 21/18146.

Frage 4: *Gilt noch immer der oben zitierte Satz, dass es „eine Verpflichtung der einzelnen Mitglieder der <privaten; H.S.> Wohnungseigentümergeinschaft für einen bestimmten Zeitraum die Wohneinheit selbst zu nutzen“ nicht gibt (Drs. 21/4816, Frage 9)?*

Wenn ja, welchen Sinn bezüglich „neuer selbstverwalteter Wohnformen“ (Koalitionsvertrag 2020, Seite 28) machen dann private Baugemeinschaften, bei denen es gegebenenfalls nur um den Weiterverkauf oder die Untervermietung von Wohnraum geht?

Antwort zu Frage 4:

Eine entsprechende vertragliche Verpflichtung gibt es nicht. Die einzelnen Mitglieder einer Baugemeinschaft werden jedoch im Vertrag namentlich genannt und kaufen gemeinschaftlich. Es liegen keine Erkenntnisse über Baugemeinschaften in der Form der Wohnungseigentümergeinschaften vor, bei denen das Ziel der Mitglieder ein Weiterverkauf oder die Untervermietung der Wohnungen war. Nach aller Erfahrung entspricht dies auch nicht dem Ansinnen der Mitglieder einer Baugemeinschaft.

Bei den Grundstücken in der HafenCity gibt es eine vertraglich verankerte Verpflichtung, den Wohnraum für einen Mindestzeitraum grundsätzlich selbst zu nutzen.

Frage 5: *Verfügt der Senat über Informationen, in wie vielen Fällen Einzelergentümer/-innen in Baugemeinschaften nicht in Wohnungen einzuziehen, die auf von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen erbaut wurden?*

Wenn ja, um welche Größenordnungen handelt es sich dabei?

Wenn nein, warum werden entsprechende Daten nicht erhoben oder betreffende Verhältnisse nicht geprüft, obwohl die Freie und Hansestadt Hamburg die Vergabe von Baugemeinschaftsgrundstücken doch als Förderung „neuer selbstverwalteter Wohnformen“ betrachtet?

Antwort zu Frage 5:

Nein, entsprechende Daten werden nicht erhoben und die zuständige Behörde verfügt hierzu über keinerlei Informationen. Bisher ist diese Thematik auch nicht als problematisch wahrgenommen worden, sodass eine Nachverfolgung nicht erforderlich war.

Frage 6: *Wie erklärt der Senat, dass zwischen Anfang 2015 und September 2019 der bereits im Koalitionsvertrag 2015 in Aussicht gestellte Anteil von 50 Prozent Kleingenossenschaften bei der Vergabe von Baugemeinschaftsgrundstücken nicht einmal ansatzweise erreicht worden ist?*

Frage 7: *Was plant der Senat oder ist er bereits angegangen, um den Anteil der Kleingenossenschaften bei den Baugemeinschaftsgrundstücken drastisch zu erhöhen?*

Antwort zu Fragen 6 und 7:

Das Ziel, die Hälfte der für Baugemeinschaften zur Verfügung stehenden städtischen Grundstücke an Kleingenossenschaften zu vergeben, wird unverändert verfolgt. Gleichwohl ist festzustellen, dass die Projektentwicklung in einer verdichteten Großstadt komplex ist und die Bau- und Grundstückskosten meist eigenkapitalschwache kleingenossenschaftliche Projekte vor zunehmende Herausforderungen stellen. Die Stadt hat deshalb in den letzten Jahren die Rahmenbedingungen der Förderung kontinuierlich mit dem Ziel angepasst und ausgebaut, die kleingenossenschaftlichen Baugemeinschaften noch besser zu unterstützen. Außerdem wurden bei geeigneten Grundstücksausschreibungen die Bewerbungen von kleingenossenschaftlichen Baugemeinschaften höher gewichtet. Es ist jedoch festzustellen, dass die Zahl der Bewerbungen von Baugemeinschaften in der Eigentumsform einer Kleingenossenschaft trotz dieser Maßnahmen gesunken ist.

Frage 8: *Wie hoch ist der Anteil der bebauten und noch zu bebauenden Fläche in der HafenCity und in der Neuen Mitte Altona zugunsten von Baugemeinschaften ausgefallen? Bitte die Flächen und den Anteil der Baugemeinschaften in Kleingenossenschaften, in Kooperation mit*

größeren Genossenschaften und im Einzeleigentum gesondert aufzuführen und prozentual ins Verhältnis zueinander und zur bebauten oder noch zu bebauenden Gesamtfläche setzen.

Antwort zu Frage 8:

Im ersten Bauabschnitt der Mitte Altona sind insgesamt 1.613 Wohneinheiten errichtet worden, wovon 271 Wohnungen (knapp 17 Prozent) durch Baugemeinschaften errichtet wurden. Innerhalb der Baugemeinschaftsprojekte befinden sich mehrere große Wohngemeinschaften, die nur als eine Wohneinheit zählen, jedoch große Flächen aufweisen und mehrere Haushalte mit Wohnraum versorgen. Eine Ermittlung der Wohnflächen ist in der Kürze der für eine Parlamentarische Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Ein Baugemeinschaftsprojekt mit 25 öffentlich geförderten Wohneinheiten (circa 1,5 Prozent beziehungsweise 9 Prozent des Anteils der Baugemeinschaften) ist in Form einer Kleingenossenschaft, fünf Baugemeinschaftsprojekte mit zusammen 170 öffentlich geförderten Wohneinheiten (circa 10,5 Prozent beziehungsweise 63 Prozent des Anteils der Baugemeinschaften) sind in Kooperation mit Traditions-genossenschaften und vier Baugemeinschaften mit zusammen 76 Wohnungen (circa 5 Prozent beziehungsweise 28 Prozent des Anteils der Baugemeinschaften) sind als Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) entstanden. Der zweite Bauabschnitt der Mitte Altona befindet sich noch nicht in der Entwicklung.

Zum Stand Juni 2020 sind in der HafenCity etwa 6.434 Wohneinheiten (WE) in Anhandgabe verkauft, im Bau und/oder fertiggestellt. Davon sind 621 WE (9,7 Prozent) für Baugemeinschaften, darunter 477 in Einzeleigentum (7,4 Prozent), 30 WE in genossenschaftlichem Eigentum (0,5 Prozent) und 90 WE (1,4 Prozent) in Miete unter dem Dach von Traditions-genossenschaften.

Vorbemerkung: *Für das zu bebauende Holstenareal ist die Vergabe von 20 Prozent der Geschossfläche an Baugemeinschaften vorgesehen. So taucht es in dem von der Carlsberg Deutschland Holding GmbH und der Freien und Hansestadt Hamburg im Mai/Juni 2016 unterzeichneten „Letter of Intent“ auf (LOI, Nummer 1.3 c).*

Antwort zu Vorbemerkung:

Das Holsten-Areal befindet sich im Entwicklungsprozess. Insbesondere ist der Bebauungsplan im Verfahren und der städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt und dem Eigentümer Consus Real Estate AG noch nicht geschlossen. Die Stadt beabsichtigt, die für Baugemeinschaften vorgesehenen Flächen vom Eigentümer zu erwerben, um sie an Baugemeinschaften weiterzuveräußern. Dieser Prozess ist ebenfalls noch nicht abgeschlossen, sodass bisher keine Vergabe von Grundstücken an Baugemeinschaften erfolgte und noch keine Bauherren und Eigentumsformen feststehen.

Frage 9: *Wie hoch soll der Anteil der Geschossfläche auf dem Holstenareal für Baugemeinschaften in Kleingenossenschaften, in Kooperation mit größeren Genossenschaften und im Einzeleigentum sein? Bitte auch etwaige, bereits getroffene Festlegungen und angebahnte Vereinbarungen gegebenenfalls mit einzelnen Baugemeinschaften auflisten und dabei die Eigentumsform angeben.*

Antwort zu Frage 9:

Vorbehaltlich des zu schließenden städtebaulichen Vertrages soll etwa die Hälfte der für Baugemeinschaften vorgesehenen Geschossfläche für geförderte Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden. Baugemeinschaften in Einzeleigentum sind aktuell nicht vorgesehen. Die Aufteilung in Flächen für Kleingenossenschaften und Flächen für Baugemeinschaften in Kooperation mit größeren Genossenschaften steht noch nicht fest. Festlegungen oder Vereinbarungen mit einzelnen Baugemeinschaften wurden nicht getroffen.

Frage 10: *Beziehen sich die im Letter of Intent genannten 20 Prozent der Geschossfläche nach wie vor nur auf gemeinschaftlichen Wohnungsbau?
Wenn nein, warum nicht und was hat sich gegebenenfalls warum verändert?*

Frage 11: *Falls in diese Marge von 20 Prozent inzwischen auch gemeinschaftlicher Gewerbebau eingerechnet sein sollte, weshalb wurde auf die Zielsetzung verzichtet, diese 20 Prozent der Geschossfläche explizit im Wohnungsbau durch Baugemeinschaften errichten zu lassen?*

Antwort zu Fragen 10 und 11:

Der im Letter of Intent von 2016 genannte Anteil von 20 Prozent bezieht sich auf den Anteil von Baugemeinschaften an der insgesamt für Wohnen vorgesehenen Geschossfläche. Im aktuellen Konzeptentwurf für das Holsten-Areal sind circa 17.000 m² Geschossfläche für Baugemeinschaften Wohnen vorgesehen, das entspricht einem Anteil von knapp 14 Prozent an der insgesamt realisierbaren Geschossfläche Wohnen. Darüber hinaus sind circa 11.000 m² Geschossfläche für gewerbliche Baugemeinschaften vorgesehen.

Eine zunächst für Baugemeinschaften vorgesehene Teilfläche wurde im Bebauungsplanentwurf durch das Bezirksamt Altona von „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ in „Urbanes Gebiet (MU) mit Ausschluss von Wohnen“ umgewidmet. Anlass hierfür war die Berücksichtigung eines Vorsorgeabstands der Wohnnutzung zu Oberleitungen der Bahn. Das Nutzungskonzept für die Teilfläche wurde daraufhin geändert, um auch dem Bedarf nach gemeinschaftlich zu entwickelnden Gewerbeprojekten Rechnung zu tragen und die angestrebte Nutzungsmischung im Holsten-Areal zu fördern. Diese Nutzungsänderung wurde zulasten des ursprünglich vorgesehenen Anteils von Eigentumsbaugemeinschaften vorgenommen. Der Anteil für geförderte Baugemeinschaften ist unverändert geblieben.

Frage 12: *Um wie viele Baugemeinschaften gewerblichen Charakters geht es bei den Planungen, wie groß soll der Geschossflächenanteil insgesamt sein und welche Art von Förderung in welcher Höhe ist vorgesehen?*

Antwort zu Frage 12:

Die Anzahl der Baugemeinschaften steht noch nicht fest und zu Fördermöglichkeiten können noch keine Aussagen getroffen werden. Im Übrigen siehe Antworten zu 9, 10 und 11.

Frage 13: *Wie viel der Grundstücksflächen im neuen Holstenareal sollen im Erbbaurecht vergeben, wie viel verkauft werden? Bitte die Angaben mit Blick auf die Quadratmeter und den Flächenanteil sowie die Zahl der darauf jeweils geplanten Wohneinheiten machen.*

Antwort zu Frage 13:

Siehe Ausführungen zur Vorbemerkung zu Frage 9.

Frage 14: *Wird seitens des Senats am Erwerb der Baugemeinschaftsgrundstücke und an deren Weitergabe zum Quadratmeterpreis von 600 Euro festgehalten, so wie es die Initiative „[...] knallt am Dollsten!“ fordert? Wenn nein, warum nicht?*

Antwort zu Frage 14:

Die Stadt beabsichtigt derzeit eine Veräußerung der Grundstücke an geförderte Baugemeinschaften für 600 Euro/m² Wohnfläche. Im Übrigen siehe Ausführungen zur Vorbemerkung zu Frage 9.

Frage 15: *Welche Konsequenzen zieht der Senat daraus, vom Vorkaufsrecht beim Holstenareal keinen Gebrauch gemacht zu haben und mitzuerleben, wie durch mehrere Weiterverkäufe des Geländes die Grundstückspreise in die Höhe getrieben wurden?*

Antwort zu Frage 15:

Der Senat hat 2019 die „Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im Bereich des Holstenquartiers in Altona“ beschlossen. Danach hat es keine Grundstücksveräußerungen gegeben.

Frage 16: *Was ist aus dem von SPD und GRÜNEN vorgelegten und am 30. September 2020 in der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossenen Antrag zum Komplex Spekulation mit Grund und Boden geworden (Drs. 22/1430 vom 16.9.2020) und was hat der Senat seitdem unternommen, speziell das Petitum 5. umzusetzen, also „das gesetzliche und besondere Vorkaufsrecht weiterzuentwickeln und damit im Sinne des Gemeinwohls zu stärken“?*

Antwort zu Frage 16:

In dem bürgerschaftlichen Ersuchen Drs. 22/1430 hat die Bürgerschaft den Senat um Stellungnahme bis zum 31.12.2021 ersucht. Das Ersuchen wird derzeit bearbeitet. Zur Umsetzung des Petitums 5. hat der Senat im Rahmen des anhängigen Gesetzgebungsverfahrens zum Erlass eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland zwei Anträge in den Bundesrat eingebracht, die auf eine Effektivierung der kommunalen Vorkaufsrechte gerichtet waren.

Frage 17: *Wie steht der Senat grundsätzlich zu einer Deckelung der Bodenpreise in Hamburg, insbesondere mit Blick auf den (sozialen) Wohnungsbau, und was hat er seit dem in Frage 16 zitierten Beschluss zur Umsetzung des Petitums 8. konkret unternommen?*

Antwort zu Frage 17:

Die Beantwortung des bürgerschaftlichen Ersuchens ist noch nicht abgeschlossen.

Frage 18: *Was wird speziell beim Holstenareal dafür getan, Kleingenossenschaften stärker zu unterstützen und den Anteil von 50 Prozent der Baugemeinschaftsgrundstücke garantiert zu erreichen?*

Antwort zu Frage 18:

Siehe Antwort zu 6 und 7 sowie Ausführungen zur Vorbemerkung zu Frage 9.

Verkaufte Grundstücke für Baugemeinschaften ab 01.01.2019					
Bezirk	Verkauf WE	davon Erbbau- recht WE	Kleingenossen- schaften WE	Einzel- eigentum WE	Genossenschaften mit mehr als 1000 Wohnungen WE
Hamburg- Mitte	134	0	0	80	54
Altona	0	0	0	0	0
Eimsbüttel	0	0	0	0	0
Hamburg- Nord	0	0	0	0	0
Wandsbek	0	0	0	0	0
Bergedorf	0	0	0	0	0
Harburg	0	0	0	0	0
Gesamt	134	0	0	80	54

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Baugemeinschaften mit gegenwärtig laufender Anhandgabe					
Bezirk	laufende Anhand- gaben WE	davon Erbbau- recht WE	Kleingenossen- schaften WE	Einzel- eigentum WE	Genossenschaften mit mehr als 1000 Wohnungen WE
Hamburg- Mitte	175	30	60	103	12
Altona	20	20	20	0	0
Eimsbüttel	0	0	0	0	0
Hamburg- Nord	208	0	0	91	117
Wandsbek	0	0	0	0	0
Bergedorf	0	0	0	0	0
Harburg	0	0	0	0	0
Gesamt	403	50	80	194	129

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen