



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksache 21-3755B

Datum 26.01.2023

Beschluss

Ausweisung von sozialem Wohnungsbau in Bebauungsplänen ermöglichen

In Hamburg werden in den nächsten Jahren etliche tausend Wohnungen aus den sog. Belegungsbindungen fallen. Belegungsbindungen sind Förderungen für Wohnungsbaugesellschaften, die sich im Gegenzug verpflichten, für eine bestimmte Zeit – in der Vergangenheit zwischen 10 und 30 Jahren – diese Wohnungen zum Preis von 7,00 Euro im ersten Förderweg (ab 2023) oder 9,10 Euro im zweiten Förderweg (ab 2023) an bedürftige Haushalte zu vermieten. Mit der Einigung zwischen Senat und der Volksinitiative "Keine Profite mit Boden und Miete" konnte für jährlich 1.000 Wohnungen im Hamburger Stadtgebiet eine längere Belegungsbindung auf 50 Jahre zzgl. einer Mietpreisbindung für weitere 50 Jahre für soziale geförderte Wohnungen ab 2024 erreicht werden.

Die Situation ist dramatisch, sowohl für die vordringlich Wohnungssuchenden als auch für die Personen, die auf öffentliche Unterbringung angewiesen sind. Um dem entgegenzusteuern, bemüht sich die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH), Belegungsbindungen mit erneuter Förderung zu verlängern.

Im Rahmen der Innenverdichtung wird die FHH gemeinsam mit den Bezirken neue Baugebiete festlegen oder bestehende insofern erweitern, als dass Aufstockungen und Innenhofbebauungen ermöglicht werden. Bislang kann in solchen neuen Bebauungsplänen keine Festsetzung für die Schaffung von Sozialwohnungen getroffen werden. Lediglich bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann derzeit über städtebauliche Verträge nach § 11 Baugesetzbuch (BauGB) mit den Vorhabenträger:innen eine Einigung über eine Quote an sozial gefördertem Wohnraum getroffen werden, die letztendlich durch das "Bündnis für das Wohnen Hamburg" mit dem leicht verbesserten Drittmix (35 % sozial geförderter und zu gleichen Teilen frei finanziertem Wohnraum sowie Eigentumswohnungen) für die private Immobilienwirtschaft vorgegeben wird.

Mit einer Festsetzungsmöglichkeit für Sozialwohnungen in § 9 BauGB wäre es für Altona und alle anderen Bezirke möglich, Angebotsbebauungspläne zu erstellen, ohne auf die Festlegung auf sozial geförderte Wohnungen verzichten zu müssen. Deswegen wurden solche Pläne in der Vergangenheit kaum erstellt. Mit der auf Bundesebene zu ergänzenden Gesetzgebung für eine solche Festsetzungsmöglichkeit im Baugesetzbuch (BauGB) erhalten Altona und die anderen Bezirke die Chance, mit den weiteren Ausweisungen zur Nachverdichtung und im Rahmen der Innenentwicklung in den Quartieren eine deutlich stärker gestaltende Rolle einzunehmen. Das gilt insbesondere für die Entwicklung der Quartiere an den Magistralen, in denen noch einiges an Potential für die nächsten Jahre steckt.

Vor diesem Hintergrund beschließt die Bezirksversammlung:

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) wird gemäß § 27 BezVG gebeten, sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten in geeigneter Weise auf Bundesebene für eine Ergänzung des Baugesetzbuches bspw. im § 9 BauGB einzusetzen, die es Kommunen und Bezirken ermöglicht, in qualifizierten Bebauungsplänen Sozialwohnraum per Quote ausweisen zu können.