

Bauen

Norderstedts Stadtvertretung bleibt bei starrer 50-Prozent-Quote: Verbände beendet Gespräche über ein Bündnis für das Wohnen

Die Wohnungswirtschaft hat am Mittwoch die Gespräche über ein Bündnis für das Wohnen in Norderstedt für beendet erklärt. Beide Verbände haben in einem gemeinsamen Schreiben Oberbürgermeisterin Roeder über diesen Schritt informiert.



Die Stadt Norderstedt hat selbst keine eigenen Grundstücke mehr und besitzt so keine Möglichkeit, über den Grundstückspreis Einfluss auf künftige Mieten zu nehmen. Vor kurzem hat die Stadt ein sehr gut gelegenes Grundstück an einen Investor verkauft, der 30 Prozent öffentlich geförderte Wohnungen darauf errichten will. Die im VNW organisierten ADLERSHORST Baugenossenschaft eG und die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG, die 38 Prozent öffentlich geförderten Wohnraum schaffen wollten, gingen hingegen leer aus.

Der VNW vertritt in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg insgesamt 359 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 732.000 Wohnungen leben rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 5,74 Euro. Der VNW ist der Verband der Vermieter mit Werten.

Das ist besonders ärgerlich, weil die ADLERSHORST Baugenossenschaft eG in jüngerer Zeit bei der Erhaltung öffentlich geförderten Wohnraum eine Vorreiterrolle eingenommen hat. So entwickelte die Genossenschaft ein Modell, mit denen die auslaufenden Belegungsbindungen von Sozialwohnungen verlängert werden können. Inzwischen wurden dadurch rund 400 Wohnungen in der Bindung behalten. Foto: VNW

Keine Geschäftsgrundlage für vertrauensvolle Verhandlungen auf Augenhöhe

„Grund ist der mehrheitliche Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom Dienstagabend, wonach künftig bei Wohnungsbauprojekten auf öffentlichen Grundstücken mindestens die Hälfte der Wohnungen nach den Richtlinien des geförderten Wohnungsbaus zu errichten ist“, erklärten Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), und Dr. Verena Herfort, Geschäftsführerin des BFW Landesverband Nord, am Mittwoch. „Mit dieser nicht abgestimmten und einseitigen Entscheidung eines der Partner gibt es keine Geschäftsgrundlage für vertrauensvolle Verhandlungen auf Augenhöhe mehr. So ergeben weitere Gespräche keinen Sinn. Wir arbeiten nur dort engagiert und zielorientiert mit, wo wir auch gewollt sind.“

Ohne wirtschaftlichen Sachverstand und ohne fachliche Beratung

„Politiker, die glauben, ohne wirtschaftlichen Sachverstand und ohne fachliche Beratung auszukommen, müssen ihren Weg allein weitergehen“, heißt es in der Erklärung von Breitner und Herfort weiter. „Die Arbeit in einem Bündnis für das Wohnen kann nicht unter der Vorgabe von politischen Ideologien erfolgreich sein. Notwendig sind stattdessen Pragmatismus, Augenmaß und Lösungen, die in der Realität des Wohnungsbaus auch wirklich umsetzbar sind. Wer die Ideologien in den eigenen Reihen zufriedenstellen will, kann nicht zugleich Partner verantwortungsvoller Politik sein.“

Pauschale Vorgaben erschweren den Wohnungsbau massiv

„Wir stehen zu unserer sozialen Verantwortung und nehmen die Bedürfnisse der Stadt sehr ernst“, erklärten Breitner und Herfort weiter. „Allerdings führt eine starre 50-Prozent-Quote dazu, dass viele Wohnungsbauprojekte angesichts hoher Grundstückspreise und dramatisch gestiegener Baukosten nicht mehr umgesetzt werden können. Pauschale Vorgaben erschweren den Wohnungsbau massiv, rauben ihm jede Flexibilität und verhindern, die schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt von Norderstedt zu entspannen. „Wenn die Politik jetzt glaubt, die Probleme allein lösen zu können, können wir nur sagen: ‚Viel Glück!‘“

Der BFW Landesverband Nord e.V. spricht für rund 230 Mitglieder, die ca. 180.000 Wohnungen in Norddeutschland im eigenen Bestand verwalten und weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand halten. Die BFW-Mitgliedsunternehmen erstellen über 60 Prozent des Neubauvolumens in Hamburg. Als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

Hamburger Modell hat sich bewährt

„In Hamburg hat sich die Vorgabe bewährt, wonach öffentliche Grundstücke grundsätzlich im Wege der Konzeptausschreibung zu vergeben sind und ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert werden muss. Durch diese Lösung werden die sozialen Belange der Stadt berücksichtigt. Zugleich sind die Rahmenbedingungen so, dass ein Wohnungsbauprojekt wirtschaftlich betrieben werden kann“, heißt es in der Erklärung von VNW und BFW. „Dort, wo es sinnvoll ist, kann der Anteil der geförderten Wohnungen auch bei mehr als 30 Prozent liegen und besondere Bedarfe der Stadt beispielsweise nach günstigen Wohnungen für Senioren oder Auszubildende berücksichtigen.“

In Hamburg wurden 50.000 Wohnungen vom Bündnis gebaut worden

„Seit 2011 sind BFW und VNW in Hamburg Partner im Bündnis für das Wohnen. Seitdem sind in der Hansestadt 50.000 Wohnungen entstanden. Dort wäre so ein Vorgehen undenkbar. Hier wird auf Augenhöhe diskutiert, zugehört und gemeinsam entschieden. Alles Dinge, die in Norderstedt nicht gewollt sind. Es war im Übrigen die Wohnungswirtschaft, die sich einhellig dafür ausgesprochen hatte, dass nach eineinhalb Jahren Vorbereitung endlich eine durchführbare Bündnisvereinbarung aufgeschrieben wird.“

„Ein Bündnis für das Wohnen kann nur funktionieren, wenn sich alle Partner auf Augenhöhe begegnen und nicht einer meint, allein bestimmen zu können“, erklären Breitner und Herfort. „Ein Bündnis funktioniert auch nur dann, wenn jeder Partner sich auf die anderen verlassen kann. Wertschätzung, Vertrauen und Verlässlichkeit sind unverzichtbare Eckpunkte eines Bündnisses. Die Entscheidung der Stadtvertreter vom Dienstagabend ist ein Schlag ins Gesicht.“

„Unser Dank gilt Oberbürgermeisterin Elke Christina Roeder und dem Rathausteam. Hier war der Wille zur Zusammenarbeit spürbar. Schade, dass dieser sich auf die Mehrheit der Stadtvertretung nicht übertragen ließ.“

Oliver Schirg

