



Am Sonnabend haben wir Sie gefragt:

70.000 weitere Hamburger Haushalte sollen künftig die Möglichkeit erhalten, eine Sozialwohnung zu beziehen – ein richtiger Schritt?

Das Ergebnis:

Ja **76%** Nein **24%**

Abgestimmt haben 2577 Leser, Stand: 18 Uhr.

Die neue Frage:

Fühlen Sie sich von Straßenmusikanten gestört?

Stimmen Sie ab, und debattieren Sie mit uns auf Abendblatt.de/frage-des-tages

SPRECHEN SIE HAMBURGISCH?

Telgen Ast. He hett den *Telgen*, op den he sitten dä, sülvn afsoogt. Oder: Wer anderen eine Grube gräbt, fällt selbst hinein. Dann gibt es noch den *Swutsch*, den dünnen, biegsamen Stock, den man früher auch zur Züchtigung benutzte. Damit geev dat denn en Moorsvull. Freundliche Grüße, *Heinz Barghusen, Schwiedersdorf*

Vorschläge und Anmerkungen zur Serie senden Sie bitte an die E-Mail-Adresse hamburgisch@t-online.de (Betreff: Hamburgisch)

GLÜCK GEHABT?

Gewinnzahlen Lotto: 2 – 9 – 11 – 33 – 47 – 48, Superzahl: 4, **Spiel 77:** 17 3 4 1 8 4
Super 6: 6 8 3 8 1 0, **Eurojackpot 5 aus 50:** 9 – 21 – 31 – 32 – 33, **Eurozahlen 2 aus 10:** 9 – 10, **Glücksspirale Wochenziehung:** 8 (1-stellig) gewinnt 10 Euro, 08 (2-stellig) gewinnt 25 Euro, 427 (3-stellig) gewinnt 100 Euro, 3756 (4-stellig) gewinnt 1000 Euro, 23509 (5-stellig) gewinnt 10.000 Euro, 502437 (6-stellig) gewinnt 100.000 Euro, 458835 (6-stellig) gewinnt 100.000,00 Euro, **Prämienziehung:** 3200216 (7-stellig) gewinnt 10.000 Euro monatlich 20 Jahre lang. (Alle Angaben ohne Gewähr)

Verband kritisiert Änderung bei Sozialwohnungen

HAMBURG :: Der Senat will die Einkommensgrenzen für einen Bezug von Sozialwohnungen deutlich anheben (das Abendblatt berichtete). Für den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen „ist dies gut gemeint, hilft aber vielen Menschen mit mittleren oder niedrigen Einkommen kaum“. Andreas Breitner, Direktor des Verbands, sagt: „Es fehlt schlicht an bezahlbarem Wohnraum. Diesen Mangel wird man nicht dadurch beheben, dass man mehr Menschen das Recht, in so einer Wohnung zu leben, verleiht. Die jetzt angekündigte Veränderung bei den Einkommensgrenzen weckt falsche Hoffnungen. Die meisten davon werden enttäuscht werden.“

Er fordert, dass die Stadt an Wohnungsunternehmen Grundstücke bevorzugt und verbilligt verkaufen sollte, „die über 20 Jahre eine Miete zusagen, die zehn Prozent unter dem Mittelwert des Mietpreises liegt. Unsere Unternehmen bauen, wenn man sie lässt.“

Die Wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion Die Linke, Heike Sudmann, forderte unterdessen: „Nun muss der Senat aber auch konsequent den Anteil der Sozialwohnungen im Neubau auf 50 statt 30 Prozent erhöhen und mehr im Bestand tun. Auslaufende Sozialbindungen bei der Saga sind zu verlängern, die Mieten der Saga mindestens bis zum nächsten Mietenspiegel im Jahr 2019 nicht zu erhöhen.“ Ein Antrag der Linken zum Mietstopp bei den mehr als 130.000 Saga-Wohnungen steht auf der Tagesordnung der nächsten Bürgerversammlung.

Die Linke hatte in einem Antrag bereits im Dezember 2017 gefordert, die Einkommensgrenzen für Sozialwohnungen anzupassen. (pw/ug)



Das Projekt Bramfelder Dorfgraben: Die Vorstände Holger Fehrmann (l.) und Claus-Dietrich Scholze bauen mit einer privaten Grundstücksverwaltung 154 Wohnungen für 33 Millionen Euro

Andreas Laible

PETER WENIG UND MATTHIAS IKEN

HAMBURG :: Als Holger Fehrmann die rot markierte Baustellenaussicht sieht, ist es mit seiner guten Laune vorbei: „Das kostet uns einen Tausender.“ Auch Claus-Dietrich Scholze, sein Vorstandskollege beim Wohnungsverein Hamburg von 1902, schimpft: „Was soll das? Das braucht kein Mensch.“ Für den Abendblatt-Fotografen halten die beiden Vorstände dann doch lächelnd das Werbeschild in die Kamera. Es zeigt neun Klinkerbauten, die vom Sommer an am Bramfelder Dorfgraben entstehen werden – ein Neubauvorhaben mit 154 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen für 33 Millionen Euro.

Angesichts dieser Investition scheinen die 1000 Euro, die der optisch gelungene, aber technisch gesehen wohl sinnfreie Austausch von Pflastersteinen gegen roten Asphalt gekostet hat, kaum der Rede wert. Aber wer ein Projekt wie Fehrmann und Scholze stemmt, muss nicht nur mit dem Cent rechnen, er muss ihn quasi röntgen. In Zeiten, wo Immobilienpreise nach oben keine Grenze mehr kennen, wollen die beiden Vorstände für gerade mal 8 Euro Miete pro Quadratmeter bauen. Selbst bei einem Mieterwechsel dürfen sie in den ersten fünf Jahren die Miete nicht erhöhen, Staffelmieten sind sogar auf 15 Jahre ausgeschlossen, die Umwandlung zu Eigentumswohnungen bleibt gänzlich verboten.

Dreigeschossige Häuser funktionieren auch ohne Aufzüge

Holger Fehrmann, Vorstand des Wohnungsvereins Hamburg von 1902

Wie soll das gehen? Ohne einen Euro öffentlicher Förderung? Die Antwort liegt auf dem Konferenzstuhl der Wohnungsgenossenschaft und ist 135 Seiten dick – die Bewerbung um das Neubauvorhaben Bramfelder Dorfgraben. Fehrmann blättert in dem Werk und deutet auf einen kurzen Satz: „Viele Details führen zum großen Ergebnis.“ Der Leitgedanke des gesamten Projekts.

Denn wer so günstig bauen will, müsse alle Standards auf den Prüfstand stellen und sich auch von Liebgewordenem trennen, sagt Scholze. Wie kann man noch preiswerter werden, ohne dass die Wohnqualität leidet? Mit ihrem Partner, der Grundstücksverwaltung Karl Danger, haben die Vorstände jeden Stein umgedreht, bevor er überhaupt verfügt wurde.

Viele Einsparungen werden Laien kaum erkennen, wenn die ersten Mieter wie geplant zum Jahreswechsel 2019/2020 einziehen sollen. „Das Zauberwort heißt standardisieren“, sagt Fehrmann. Alle Bäder, alle Küchen, alle Fenster sind identisch, es gibt keine Erker, keine Vorsprünge. Das spart nebenbei auch Zeit – und damit wieder Geld, da zum Beispiel die Baustelle kürzer eingerichtet werden muss.

Aber extra günstig geht nicht ohne Abstriche beim Komfort. Nur fünf der neun Gebäude haben einen Keller, wer also in einem der vier anderen Gebäude wohnt, muss zu seinem Abstellteil ins Nachbarhaus. Mehr nerven dürfte zumindest größere Familien, dass es in jeder Wohnung nur ein Bad mit einer Toilette gibt – da kann das Warten lang werden, wenn sich die pubertierende

Wohnen im Neubau für 8 Euro Miete den Quadratmeter

Eine Genossenschaft und eine private Grundstücksverwaltung planen in Bramfeld 154 besonders günstige Wohnungen. Die Bauqualität ist hoch. Aber es gibt weder einen Fahrstuhl noch ein zweites Bad. Ein Konzept für die Zukunft?

Tochter für ihr Rendezvous fein macht. Zur Wahrheit gehört allerdings auch, dass sich viele neue Bewohner, die jetzt noch in Wohnungen aus den 1950er-Jahren leben, über den Komfort eines modernen Bades freuen werden. Den Bodenbelag zahlen die Mieter selbst, sie können entscheiden, ob Laminat, Teppichboden oder Parkett verlegt werden. Ein anderer Punkt der Sparliste wird indes noch für Diskussionen sorgen. Während überall in Hamburg Millionen in die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum gesteckt werden, etwa mit Außenfahrstühlen, wird es für die Bewohner am Bramfelder Dorfgraben nicht einen einzigen Lift geben. „Dreigeschossige Häuser funktionieren auch ohne Aufzüge“, sagt der Vorstand.

Ingrid Körner, die Senatsbeauftragte für Inklusion, sieht das anders. Zwar sei es gut, dass Hamburg versuche, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen: „Aber um welchen Preis? Das hat mit fortschrittlichem Wohnungsbau aus

meiner Sicht nichts zu tun.“ Eine „nicht gerade kleine Gruppe“ werde ausgeschlossen, ihr werde signalisiert: „Für euch sind diese Wohnungen nicht gedacht, wenn ihr alt werdet oder als jüngere Leute eine Körperbehinderung habt und daher einen Fahrstuhl benötigt.“ Scholze hält dagegen, dass durch die natürliche Fluktuation bei der Genossenschaft Bewohner, die gehbehindert werden, stets in eine Wohnung im Erdgeschoss oder mit Lift wechseln könnten. Es gebe sogar Bewohner, die von sich aus einen Tausch anbieten würden, damit eine Seniorin weiter im Haus bleiben könne.

Auch Dietmar Walberg, Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft zeitgemäßes Bauen (Arge, Interview auf dieser Seite), hält das Fehlen von Aufzügen ab und an für vertretbar. Auch der Verzicht auf große Tiefgaragen – am Bramfelder Dorfgraben gibt es nur 31 Plätze für 154 Wohnungen – sei in Ordnung: „Tiefgaragen machen Bauen viel teurer.“ Der

Vorstand verweist auf die geplanten Häuschen für 400 Fahrräder, zudem soll 2027 nur 200 Meter entfernt eine Haltestelle der neuen U 5 eröffnet werden. Ausdrücklich lobt Walberg, dass am Bramfelder Dorfgraben alle Gebäude voll verlinkert werden: „Das spart später Kosten für Malerarbeiten an der Fassade.“ Scholz und Fehrmann beteuern, dass bei aller Sparanstrengung die Qualität nicht leiden werde: „Als Genossenschaft setzen wir auf Nachhaltigkeit. Hier werden keine Leitungen auf Mauern genagelt oder Zimmer durch Pappwände getrennt.“

Viele Genossenschaften halten das Projekt für schwierig

Für ihr Projekt haben die Vorstände Rückendeckung von ganz oben. Bauen für 8 Euro zählte zu den Leuchtturmprojekten von Olaf Scholz, auch sein Nachfolger Peter Tschentscher (beide SPD) sprach in seiner Regierungserklärung minutenlang über bezahlbares Wohnen. Entsprechend aufmerksam verfolgt die Branche das ambitionierte Vorhaben „Wir wissen, dass wir uns mit diesem Projekt nicht nur Freunde machen“, sagt Fehrmann.

Das ist noch diplomatisch formuliert. Viele Genossenschaften halten das Acht-Euro-Projekt für schwierig, es werde die Illusion erzeugt, dass dies der Königsweg auf dem Weg zu bezahlbarem Wohnraum sei. „Ich wünsche den Kollegen von 1902 viel Glück bei dem Projekt. Aber ich bin skeptisch“, sagt Monika Böhm, Vorstand des Arbeitskreises der Hamburger Wohnungsgenossenschaften: „Angesichts der enorm gestiegenen Baukosten und der jetzt wieder steigenden Zinsen halte ich eine Miete von nur 8 Euro im Neubaubereich für wirtschaftlich kaum darstellbar.“ Selbst 9 Euro seien nicht realistisch: „Ich sehe derzeit die ganzen Ausschreibungsergebnisse für Neubauten unserer Genossenschaften. Die Preise galoppieren davon.“

Doch es gibt auch positive Resonanz. „Man kann für 8 Euro den Quadratmeter bauen“, sagt Peter Jorzick, geschäftsführender Gesellschafter bei Hamburg Team, einem großen Projekt-

entwickler. Ohnehin müsse die Bauwirtschaft lernen, preiswerter zu bauen. Die Planungskosten seien „exorbitant gestiegen“, hinzu kämen immer neue Anforderungen bei der Energieeinsparung oder der Barrierefreiheit. Auch Rechtsstreitigkeiten nach der Fertigstellung erhöhten die Preise, weil sich ein „rechthaberisches Kontrollsystem“ etabliert habe. „Wir müssen wieder hemdsärmeliger planen“, fordert der frühere Chef der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Steg.

Allerdings knüpft Jorzick das Acht-Euro-Projekt an Bedingungen. So dürfe das Grundstück kaum etwas kosten, die Gebäude müssten standardisiert sein und ohne einen eigenen architektonischen Entwurf auskommen. Und man müsse an allen Schrauben drehen, etwa das zweite Badezimmer weglassen und bei Bodenbelägen und Sanitär auf günstige Standards setzen. „Und auch die Bauträger müssten sich mit einem Nullmargenkonzept zufriedengeben.“ Das alles funktioniere also nur in einer Mischkalkulation, wenn von 2000 Wohnungen 500 in einem Billigsegment errichtet werden, und nicht im Herzen der Stadt, sondern eher am Stadtrand.

Ob am Bramfelder Dorfgraben die Rechnung für die Bauherren aufgehen wird, kann seriös noch niemand prognostizieren. Der in der absoluten Niedrigzinsphase kalkulierte Kredit hat sich verteuert, das macht die Kalkulation nicht einfacher.

Der Druck wird wachsen in den nächsten Monaten. Denn zum Vertrag mit dem Senat gehört, dass die Günstig-Bauherren penibel offenlegen müssen, ob sie ihre Kalkulation einhalten konnten. Denn die Stadt plant weitere Acht-Euro-Projekte, am Vogelkamp in Neugraben baut die Helvetia Versicherung zu gleichen Konditionen 42 Wohnungen. Doch selbst Fehrmann warnt vor zu großen Erwartungen: „Fehlende Baukapazitäten und steigende Zinsen erschweren solche Vorhaben.“

Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 bittet Interessenten, sich auf der Internetseite (www.wv1902.de) zu registrieren. Telefonische Nachfragen würden zum jetzigen Stand noch keinen Sinn machen.

„Keller und Tiefgaragen machen Bauen viel teurer“

Experte Dietmar Walberg sieht Chancen, die Kosten zu senken. Aber das Problem bleiben die Grundstückspreise

HAMBURG :: Als Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Arge) zählt Dietmar Walberg zu den renommiertesten Experten der Branche in Deutschland. Mit seinem Team erstellte Walberg das jüngste Baukostengutachten für Hamburg.

Hamburger Abendblatt: Herr Walberg, die Wohnungsbranche klagt über enorm gestiegene Baukosten. Nutzen Baufirmen den Boom gnadenlos aus?

Dietmar Walberg: Nein, das ist Unsinn. Die Baukosten sind zwar in den vergangenen 18 Jahren fast doppelt so stark gestiegen wie die Lebenshaltungskosten. Aber der große Preistreiber waren die immer schärferen gesetzlichen Vorschriften, etwa beim Thema Energie sparen. Erst seit ein paar Monaten beobachten wir, dass die Unternehmer etwas höhere Preise abrufen. Die Bauwirtschaft fährt unter Volllast, weil



Dietmar Walberg, Architekt und Chef der Arge

dpa/Heine

wir jetzt innerhalb kurzer Zeit beim Wohnungsbau nachholen wollen, was wir über viele Jahre versäumt haben.

Der Wohnungsverein Hamburg von 1902 und die Karl Danger Grundstücksverwaltung wollen am Bramfelder Dorfgraben besonders günstig bauen ...

Solche Projekte sind zu begrüßen. Grundsätzlich gilt aber, dass die Grundstückspreise in Metropolen wie Hamburg enorm angezogen haben, darauf haben die Baukosten keinen Einfluss.

Am Bramfelder Dorfgraben verzichtet man teilweise auf Keller. Bringt das was? Ja, Keller sind aufwendig, gerade in einer Stadt am Wasser. Wenn Sie ein Haus komplett unterkellern, etwa für eine Tiefgarage, kann das die Kosten um 25 Prozent erhöhen.

Aber ist es zeitgemäß, dass es wie in Bramfeld für 155 Wohnungen nur 31 Tiefgaragestellplätze geben wird? Ja, Mobilität ändert sich, der öffentliche Nahverkehr wird immer wichtiger.

In dem Bauvorhaben wird es keine Aufzüge geben. Ist das in Zeiten von Inklusion noch angemessen?

Es gibt dort keine Pauschallösungen. Wir haben über Jahrzehnte auf Aufzüge in Wohngebäuden häufig verzichtet. Aber es wäre natürlich falsch, jetzt überall keine Aufzüge mehr einzubauen. Das hängt immer vom Einzelfall ab. In einer

Baugenossenschaft mag es funktionieren, dass man seine Wohnung tauschen kann, wenn man auf eine ebenerdige Wohnung oder einen Lift angewiesen sein sollte. Die barrierefreie Erreichbarkeit zum Beispiel von Abstellräumen sollte aber gewährleistet sein.

Was bringen einheitliche Fenster, Küchen und Bäder?

Systematisches und typisiertes Bauen senkt Kosten. Sie können dann zum Beispiel auf ein Aufmaß bei jedem einzelnen Fenster verzichten und viel mehr Teile vorproduzieren. Die gemeinsame Schachtnutzung von Bädern und Küchen senkt die Installationskosten.

Bedeutet typisiertes Bauen Monotonie?

Diese Gefahr könnte drohen, wenn man ganze Stadtviertel einheitlich bauen würde. Aber doch nicht bei einem Quartier mit 155 Wohnungen. (pw)