

Skandale der Hamburger Stadtentwicklungspolitik Zwischen Elbtower und Holstenareal

Eine Veranstaltung der Fraktion Die Linke im Hamburger Rathaus mit Christoph Twickel (Journalist und Macher des Films „Immobilienpoker“), Theo Bruns („... knallt am dollsten“), Gaby Gottwald (DIE LINKE, Berlin), Peter Schönberger (Autor), Heike Sudmann (Linksfraktion Hamburg). Mittwoch, 23.11.2022, 18:30 Uhr



Redebeitrag von Theo Bruns für die Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“:

Ich möchte zu Beginn noch einmal kurz die Geschichte des Holstenareals Revue passieren lassen. Bekanntlich begann die ganze Misere 2016 mit – wieder einmal – Olaf Scholz. Dieser beging den Kardinalfehler, in dem Letter of Intent mit Carlsberg auf das Vorkaufsrecht der Stadt zu verzichten. Dieses wurde erst nachträglich im Jahr 2019 eingetragen.

Aber nicht nur das: Er verzichtete zudem auf die Einleitung einer sog. städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, die der Stadt weitreichende Möglichkeiten bei der Gestaltung des zukünftigen Quartiers gegeben hätte und die damals auch noch von den Grünen – namentlich Olaf Duge – gefordert wurde. Außerdem ließ er zu, dass das Gelände im Höchstbietverfahren verkauft wurde.

Der Wert des damaligen Gewerbegebiets belief sich auf ca. 55 Mio. Euro. Kommunale und gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmen stiegen in dem folgenden Wettbewerb nach und nach aus, weil die aufgerufenen Grundstückspreise eine verantwortliche Bebauung zu angemessenen Mietpreisen nicht mehr erlaubt hätten. Schließlich erwarb die Düsseldorfer Gerchgroup das Gelände für ca. 150 Millionen Euro.

Damit war ein spekulationsgetriebenes Verkaufskarussell in Gang gesetzt und das Gelände wurde drei weitere Male verkauft, zuletzt an den Skandalinvestor Adler Group, in dessen Bilanz das Gelände mit nunmehr 364 Mio. Euro geführt wurde.

Ein weiteres Problem war, dass die Weiterverkäufe in Form sog. Share Deals stattfanden, d.h. dass formal nicht das Grundstück, sondern Anteile von Objektgesellschaften verkauft werden, womit das städtische Vorkaufsrecht ausgehebelt und zudem keine Grunderwerbssteuer gezahlt wird.

Konsequenz des hochgetriebenen Grundstückspreises waren eine extrem dichte und hohe Bebauung und Mieten im frei finanzierten Sektor von 20 Euro netto kalt und mehr, weil anders die Renditeerwartungen des Investors überhaupt nicht zu erfüllen waren. Lag der Ursprungsfehler noch bei der SPD, so waren für die Entwicklung des zukünftigen Holsten-Quartiers nun auf politischer Ebene die Grünen zuständig, die im Bezirk Altona eine Minderheitsregierung stellen und für die Aushandlung des städtebaulichen Vertrags verantwortlich zeichneten.

Gegen diese Politik formierte sich Widerstand. Im Sommer 2020 gründete sich die Holstenareal-Initiative „knallt am dollsten“. Mit Podiumsdiskussionen, vielfältigen Aktionen und einem medienwirksamen Flaschenballett haben wir fortan die Entwicklung kritisch begleitet.

Wir formulierten eine detaillierte Kritik an den Inhalten des städtebaulichen Vertrags: So geht bekanntermaßen der Hamburger Drittmix an den realen Bedarfen vorbei, hat doch die Hälfte der Hamburger*innen Anspruch auf eine geförderte Wohnung, deren Zahl ohnehin seit Jahren sinkt. Ein sog. preisgedämpftes Segment galt nur bei Erstvermietung.

Zudem erwies sich die Behauptung, man wolle beim Holstenareal aus den Planungsfehlern der Neuen Mitte Altona lernen, als leeres Versprechen. Bei sämtlichen relevanten Parametern übertrifft das Holstenareal die Mitte Altona in negativer Weise: Dichte der Bebauung, mangelnde Besonnung, noch stärkere Versiegelung, um ein Drittel zu kleine Grünflächen. Die vorgesehene Bebauung entspricht damit nicht einmal annähernd den Herausforderungen der Klimakatastrophe.

In der Summe würden wenigen bezahlbaren Wohnungen zwei Drittel sündhaft teure Apartments und Eigentumswohnungen im Luxussegment gegenüberstehen. Dies würde zu Gentrifizierungseffekten im gesamten Wohnumfeld führen, letztlich zur Vertreibung ärmerer Bevölkerungsschichten aus einem innenstadtnahen Quartier.

Erst die Anschuldigungen des britischen Shortsellers Fraser Perring, die kritische Berichterstattung der Presse und der Druck der Zivilgesellschaft führten im buchstäblich letzten Moment zu einer vorsichtigen Kehrtwende der Hamburger Politik, die bislang entgegen aller Kritik stur am städtebaulichen Vertrag mit dem Investor festgehalten hatte. Nun wurde zunächst ein Finanzierungsnachweis für das gesamte Bauvorhaben gefordert und das Verfahren Ende Mai schließlich auf Eis gelegt. Der fertige und von Consus bereits einseitig unterschriebene städtebauliche Vertrag wurde von der Stadt nicht unterzeichnet. Eine zentrale Forderung, für die sich unsere Initiative seit Monaten eingesetzt hatte, war

damit erfüllt. Zugleich machte die Stadt dem Investor ein Kaufangebot, das dieser jedoch umgehend zurückwies.

Stattdessen brachten sich andere Investoren ins Spiel, die ihr Interesse an einem Kauf des Geländes signalisierten, darunter u.a. der selbst knietief im Morast steckende Baulöwe Christoph Gröner. Auch der größte Hamburger Immobilienunternehmer Dieter Becken bekundete sein Interesse und behauptete mit Adler in aussichtsreichen Verhandlungen zu stehen. Seitens der Stadt brachte sich die SAGA ins Spiel, die ihrerseits mit dem Projektentwickler Quantum kooperieren wollte, unrühmlich bekannt durch seine Rolle beim Stadthaus, der ehemaligen Gestapozentrale, und der Bebauung von Zeise 2 in Ottensen.

Seither herrscht seit Monaten Stillstand. Es ist völlig unklar, wie die Stadt dem in Verruf geratenen Investor das Grundstück tatsächlich entziehen will. Die Stadt und die BSW hüllen sich in Schweigen, eine klare Strategie ist nicht erkennbar. Ein wirksames Instrument wäre in unseren Augen die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Baugesetzbuch, die bis hin zur Möglichkeit einer Enteignung geht, was wir seit ca. einem Jahr fordern. Genau dieses Instrument – laut Andreas Pfadt „das schärfste Schwert des Baugesetzbuches“ – wird aber von der Stadt nicht eingesetzt. Dies ist besonders paradox, weil eine solche Maßnahme 2016 selbst von den Grünen gefordert wurde und im Bezirk Harburg in Bezug auf die dortigen Adler-Projekte auch eingeleitet wurde, ebenso wie z.B. bei zwei Adler-Baustellen in Düsseldorf unter einer schwarz-grünen Stadtregierung.

In diesem Zusammenhang gibt es drei alarmierende Signale, die wir in höchstem Maße beunruhigend finden:

So wurden auf einer Kreismitgliederversammlung der Altonaer Grünen noch im Juni Anträge einer kritischen Minderheit gleich serienmäßig abgelehnt. Diese hatte neben der Einleitung der genannten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gefordert, sich von den Inhalten des städtebaulichen Vertrags und Bebauungsplanentwurfs zu verabschieden und die von den Bürger*innen vorgebrachten Einwendungen zu berücksichtigen. All dies wurde auf Betreiben von Bezirksamtsleiterin Stefanie von Berg und Fraktionschefin Gesche Boehlich abgeschmettert.

Wie fatal die abwartende Haltung der Stadt ist, zeigte sich zweitens, als jüngst durch Presseberichte bekannt wurde, dass Adler das Grundstück Neues Korallusviertel in Wilhelmsburg an die nach eigenen Worten „renditeorientierte und marktnahe“ Empira AG mit Sitz in der Schweiz – und somit den nunmehr fünften Investor – verkauft hatte. Auch hier hatte die Stadt versäumt, sich ein Vorkaufsrecht zu sichern, und wurde erneut völlig überrumpelt.

Drittens: Die Adler Group bewegt sich am Rand des Abgrunds, die Aktie fällt auf einen historischen Tiefstand nach dem anderen, der Ausverkauf von Immobilien und Projekten ist in vollem Gange, die Bafin und mehrere Staatsanwaltschaften ermitteln. Eine Insolvenz wie im Fall Wirecard wird für Anfang nächsten Jahres immer wahrscheinlicher. In diesem Fall würde aber das städtische Vorkaufsrecht nicht greifen, wie der Senat kürzlich in einer Antwort auf eine Kleine Anfrage von Heike Sudmann einräumen musste. Es besteht also dringender Bedarf, VORHER zu handeln!

In der Summe interpretieren wir die politischen Signale der Stadt so, dass diese im Grunde an den Inhalten des städtebaulichen Vertrags und dem bisherigen Bebauungsplanentwurf festhält und auf einen Investor wartet, der dies an Stelle von Adler umsetzt. Dadurch würde aber lediglich Investor A durch Investor B ersetzt und sonst alles beim schlechten Alten bleiben. Eine einmalige Chance für eine andere, sozial gerechte Stadtentwicklung wäre vertan.

Aus unserer Sicht veranschaulicht der Fall Adler exemplarisch das Desaster einer investoren- und renditeorientierten Stadtentwicklung und Wohnungsbaupolitik und zeigt, dass diese nicht in der Lage ist, erschwinglichen Wohnraum für die breite Masse der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Unsere Initiative fordert deshalb einen Neustart für das Holstenareal und eine grundsätzliche Wende in der Wohnungspolitik. Die Krise von Adler ist eine historische Chance, einen ganzen Stadtteil dem Imperativ der Profitmaximierung zu entziehen und eine an den Bedürfnissen der künftigen Bewohner*innen ausgerichtete Entwicklung einzuleiten. Voraussetzung ist, nicht nur die Verhandlungen mit dem Immobilienkonzern Consus/Adler unumkehrbar für gescheitert zu erklären, sondern die notwendigen Schritte für die Kommunalisierung des Holstenareals einzuleiten – und zwar aktiv! Im Anschluss sollte das Grundstück von einem Konsortium gemeinwohlorientierter Unternehmen wie z.B. Genossenschaften bebaut werden.

Der städtebauliche Vertrag und der begleitende Bebauungsplanentwurf waren auf die Interessen des Investors zugeschnitten. Beide müssen endgültig ad acta gelegt werden, um eine alternative Planung für das Holstenareal zu ermöglichen und einen sozialen, inklusiven, klimagerechten und lebendigen Stadtteil mit dauerhaft erschwinglichen Mieten zu schaffen. Die zukünftigen Bewohner*innen und die Nachbarschaft müssen real an der Planung beteiligt werden, statt sie mit ritualisierten Formaten bloßer Scheinpartizipation abzuspeisen.

Begleitend sind eine neue Bodenpolitik und eine Abschaffung der Share Deals in der geltenden Form unumgänglich, um das städtische Vorkaufsrecht zu stärken und die Bodenpreise zu begrenzen. Ein entsprechender Bürgerschaftsbeschluss von SPD und Grünen aus dem Jahr 2020 („Konsequent gegen die Spekulation mit Grund und Boden“) blieb bislang folgenlos und im Bereich leerer Rhetorik.

Mittelfristig geht es darum, den Wohnungsmarkt dem freien Spiel der Marktkräfte zu entziehen, dazu gehört auch die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne. Denn Wohnen ist keine Ware, sondern ein Grundrecht.

So könnte aus dem Holstenareal doch noch ein zukunftsweisendes Quartier mit Ausstrahlungskraft über Hamburg hinaus werden. Dazu braucht es Mut, langen Atem und politischen Gestaltungswillen.