

1 **Bezahlbar und nachhaltig wohnen für alle**

2
3 Der Landesparteitag möge zur Berücksichtigung im Wahlprogramm für die Bürger-
4 schaftswahl 2020 beschließen:
5

6 I. Sozialer Wohnungsbau

7 Die Stadt Hamburg soll für alle Bürgerinnen und Bürger sozial verträglich wachsen.
8 Bei öffentlich geförderten Wohnungen soll eine günstige Mieten länger garantiert
9 werden. Die Höhe der Förderung soll dabei an die Dauer der Bindung der Investoren
10 gekoppelt werden, wer sich langfristig bindet, soll stärker profitieren. **Was einmal**
11 **öffentlich geförderter Wohnraum war, muss es auch langfristig bleiben.** Mit
12 ausreichend preisgebundenen Wohnungen, insbesondere in öffentlicher Hand, in
13 Sozialbindung oder genossenschaftlicher Trägerschaft soll Druck aus dem Markt ge-
14 nommen werden.

15 Unser Ziel ist es, dass jede und jeder hier gerne wohnt, unabhängig von der Ein-
16 kommensklasse. Dafür müssen wir den eingeschlagenen Weg bei der Entwicklung
17 des sozialen Wohnungsbaus weitergehen und ausbauen. Der für alle Neubauquartie-
18 re vorgeschriebene **Drittel-Mix aus sozialem Wohnungsbau, Mietwohnungen und**
19 **Eigentumswohnungen** ist hierfür eine gute und wichtige Grundlage. Er muss wei-
20 terhin konsequent durchgesetzt werden und soll bei akutem lokalen Bedarf zuguns-
21 ten von **deutlich mehr sozialem Wohnungsbau ausgesetzt** werden können. Die-
22 ser Ausbau kann je nach Größe, Lage und Art des Grundstücks bis zu 100 Prozent
23 betragen. Ziel muss es sein, dass in der **Gesamtheit dadurch bis zu 50 Prozent**
24 **sozialer Wohnungsbau** im Neubau entsteht.

25 Um sozialer Segregation (Ghettoisierung) noch besser vorbeugen zu können, möch-
26 ten wir auch umsetzen, dass **der 1/3-Mix nicht nur für gesamte Neubaugebiete**
27 **gilt, sondern auch innerhalb jedes einzelnen neuen Wohnblocks.**

28 Des weiteren gilt es zu prüfen, wo im **Wohnbestand noch Möglichkeiten vorhan-**
29 **den sind, um geförderten Wohnungsbau auch dort zu verwirklichen.**

30 Außerdem wollen wir die **Bindungsfristen für staatlich geförderten Wohnungs-**
31 **bau komplett abschaffen.** Nur durch einen großen und stabilen Bestand an Sozial-
32 wohnungen kann langfristig gewährleistet, dass Wohnen für alle bezahlbar bleibt.

33 Dies geht einher mit gleichzeitiger **Entkopplung mit den Abschreibungsfristen** für
34 die Investorinnen und Investoren. Dies ist besonders wichtig, um auch für private
35 Bauherren mehr Anreize zu schaffen, sozialen Wohnungsbau zu betreiben. Wer im
36 Interesse der Mieter baut und nicht nur für den eigenen Profit, soll von der Stadt un-
37 terstützt werden. Hier soll der Senat weitere Anreizsysteme prüfen. Beispielsweise
38 sollen privaten Unternehmen, die sich zu bestimmten solidarischen Kriterien ver-
39 pflichten, belohnt werden, etwa durch Steuervorteile. Dafür müssen Unternehmen,
40 vorrangig und dauerhaft an besondere Bedarfsgruppen vermieten, sowie eine Miet-
41 preis- und Belegungsbindung wahren.

42 Damit Mieten langfristig preisreguliert sind und sozialer Wohnraum auch solcher
43 bleibt, wollen wir die **städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA personell und**
44 **finanziell weiter stärken** und das bewährte Hamburger Baugenossenschaftssystem
45 noch besser fördern.

46 Weiterhin sollen auch Hamburger Familien mit geringeren Einkommen unterstützt
47 werden. Der Senat soll prüfen, inwieweit künftig mit einem **staatlich geförderten**
48 **Baudarlehen beim Wohnungsbau** unterstützt werden kann. Damit könnte Familien
49 mit geringen und mittleren Einkommen ermöglicht werden, Wohneigentum zu erwerben.
50

51

52 II. Besseres Bauen

53 Um schnellen Wohnungsbau zu ermöglichen, brauchen wir ein **Beschleunigungsgesetz für Bebauungspläne**. Die Bauaufsichtsbehörden soll in Hamburg personell
54 besser ausgestattet werden, um ihre Aufgaben zügig erfüllen zu können. Gleichzeitig
55 muss der Bestand an bezahlbaren Wohnungen geschützt werden. Nur, wo Neubau
56 und Bestandsschutz zusammen gedacht werden, kann eine gute Wohnungspolitik
57 entstehen.
58

59 Es soll bei jedem Grundstück mit Baurecht geprüft werden, welche Schritte gegangen
60 werden können, um dort eine Bauverpflichtung nach § 176 BauGB zu erlassen,
61 um den Wohnungsbau auf innerstädtischen Baulücken zu forcieren. Die Eigentümer
62 haben oft kein Interesse an der Stadtentwicklung und lassen die mit Steuermitteln
63 geschaffenen Baumöglichkeiten teilweise schon seit Jahrzehnten ungenutzt. Daher
64 muss die Stadt auf alternativen Flächen bauen, was viel teurer und umweltschädlich
65 ist. **Baugebote** sind daher ein wichtiger Weg, damit künftig mehr gebaut statt spekuliert
66 wird.

67 Wir wollen prüfen, inwieweit die Vergabe städtischer Grundstücke im Regelfall in
68 **Erbbaupacht** erfolgen kann. Damit die zukünftige Stadtentwicklung sozialer und flexibler
69 gestaltet werden kann, soll Hamburg städtische Grundstücke weniger an Investoren
70 verkaufen. Dabei soll das Erbbaurecht für einen größeren Vergabezeitraum
71 von in der Regel 100 Jahren gelten.

72 Das **Modellprojekt von 8€/qm-Häusern** im Hamburger Stadtteil Neugraben soll weiter
73 ausgebaut werden. Hamburg soll auch für Haushalte mit durchschnittlichen und
74 mittleren Einkommen bezahlbar sein. Man soll für diejenigen Wohnraum schaffen,
75 die zwar nicht vom sozialen Wohnungsbau profitieren, zugleich aber bei den bisherigen
76 Neubauangeboten finanziell überfordert sind. Eine Nettokaltmiete von 8 Euro
77 liegt genau zwischen den Mietpreisen in Sozialwohnungen und denen auf dem frei
78 verfügbaren Markt. Bei den 8-Euro-Wohnungen soll innerhalb von fünf Jahren keine
79 Mieterhöhung erfolgen.
80

80

81 **Ökologischer Wohnungsbau**

82 Die SPD Hamburg soll sich für Senkung der Baukosten, etwa durch **Vereinfachung**
83 **der baurechtlichen Vorgaben und ökologischeres Bauen** einsetzen. Hohe Baukosten
84 werden derzeit einfach auf die künftige Miete umgeschlagen. Mit einer Senkung
85 der Baukosten kann somit ein nachhaltiger Beitrag zur Schaffung günstigeren
86 Wohnraums geschaffen werden.

87 Wir werden dabei prüfen, inwieweit Anreize zur CO₂-ärmeren Produktion von Baustoffen,
88 insbesondere Zement gesetzt werden können. Konventioneller Zement ist
89 einer der klimaschädlichsten Baustoffe. Schätzungen zufolge macht Zement 8 % der
90 weltweiten CO₂-Produktion aus. Darüber hinaus ist über alternative Baumaterialien

91 nachzudenken. Die **Forschung für innovatives und ressourcensparendes Bauen**
92 in Hamburg soll insgesamt stärker gefördert werden.
93 Der Grünanteil in der Wohnumgebung ist ein wichtiger Faktor für die Umwelt- und
94 Lebensqualität der Stadtbewohner*innen. Deshalb wollen wir die **finanzielle Starthil-**
95 **fe für Dach- und Fassadenbegrünungen** noch attraktiver ausgestalten. Den Fas-
96 saden- und Dachflächen kommt durch die Möglichkeit der Begrünung eine besonde-
97 re Bedeutung zu, wenn es darum geht, den städtischen Wohn- und Arbeitsraum mit
98 einfachen Mitteln ökologisch aufzuwerten. Die positiven Auswirkungen einer begrün-
99 ten Fassade sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima, die Bausubstanz
100 und die Lebensqualität im Wohnraum.
101 Wir werden darauf hinwirken, dass in Fällen von Dach- und Fassadenbegrünung
102 Gebäude ihren **Bestandsschutz nicht verlieren**.

103

104 III. Stadtentwicklung

105 Der Wohnraum in ganz Hamburg ist knapp und teuer. Nicht immer kommen die Ei-
106 gentümer des Wohnraums ihrer besonderen gesellschaftlichen und gesetzlichen
107 Verantwortung nach. Wohnraum wird zweckentfremdet, verwahrlost oder leer stehen
108 gelassen. Hierdurch entsteht den Bürgerinnen und Bürgern von Hamburg ein enor-
109 mer gesellschaftlicher Schaden, weil sich die Wohnraumsituation weiter verschärft.
110 Daher werden wir die Hamburger Verwaltung in den Bezirksamtern in den **Dezerna-**
111 **ten für Wohnraumschutz mit mehr personellen und sachlichen Mitteln stärken**.
112 Dadurch wird die Stadt Hamburg Zweckentfremdung, Leerstand und Verwahrlosung
113 von Wohnraum gezielter und effektiver verfolgen und verhindern. Dem Wohnraum-
114 schutzgesetz werden wir so bessere Geltung verschaffen. Hierdurch wollen wir auch
115 einen Abschreckungseffekt erzeugen, der ebenfalls dazu beiträgt, dass kostbarer
116 Wohnraum nicht als Büro, Werkstatt, Praxis, Ferienwohnung oder als Appartement
117 zur Prostitutionsausübung missbraucht wird.

118 Die mit dem Ballungsgebiet Hamburg verbundene Entwicklung der Werte der Grund-
119 stücke wird vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu
120 halten. Grundstücke werden teilweise nur aufgekauft, um eine Wertsteigerung abzu-
121 warten und die Grundstücke anschließend gewinnbringend wieder zu veräußern.
122 Diese Spekulation mit Bauland verhindert, dass dringend benötigter Wohnraum ent-
123 steht. Dieses Problem werden wir mit der Reform der Grundsteuer angehen. Wir
124 werden dafür sorgen, dass in Hamburg mit der Reform der Grundsteuer für baureife,
125 aber unbebaute Grundstücke ein höherer Hebesatz festgelegt wird, wenn auf diesen
126 keine Bebauung erfolgt. Diese sog. **Grundsteuer C verteuert damit die Spekulation**
127 **und schafft finanzielle Anreize**, auf baureifen Grundstücken tatsächlich auch
128 Wohnraum zu schaffen.

129 Wir werden eine **sozial gerechte Lösung der Grundsteuer für Hamburg** finden.
130 Unser Ziel der Reform für Hamburg ist eine verfassungsfeste, administrierbare und
131 gerechte Ausgestaltung der Grundsteuer, damit diese als eine wichtige Einnahme-
132 quelle Hamburgs erhalten bleibt und allen Bürgerinnen und Bürgern, insbesondere in
133 den vielen sogenannten einfachen Wohnlagen der Erhalt und Erwerb von Eigentum
134 möglich bleibt. Hierzu wird Hamburg bei Bedarf von der Öffnungsklausel Gebrauch
135 machen.

136 Der Gesetzgeber hat den Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen auf Basis
137 verschiedener Rechtsvorschriften ein **gesetzliches Vorkaufsrecht** beim Kauf von
138 Grundstücken Dritter eingeräumt. Die SPD Hamburg setzt sich dafür ein, dass von
139 diesem Recht stärker Gebrauch gemacht wird, wenn die Voraussetzungen vorliegen
140 und wird dadurch einen weiteren Beitrag leisten, um Spekulationen von Wohnraum
141 zu vermeiden.

142 Die SPD Hamburg wird sich in der nächsten Legislatur dafür einsetzen, dass durch
143 **soziale Erhaltungsverordnungen** in Kombination mit der **Umwandlungsverord-**
144 **nung** insbesondere Luxusmodernisierungen, Umwandlungen von Miet- in Eigen-
145 tumswohnungen und Verkäufe kompletter Wohngebäude die in diesen Stadtteilen
146 alteingesessene Bewohnerstrukturen nicht länger bedrohen werden. Insbesondere
147 Menschen mit niedrigem Einkommen sind von Verdrängung in Gebiete bedroht, die
148 bereits z.T. ebenfalls von ökonomisch schwachen Bevölkerungsschichten geprägt
149 sind und sind daher besonders zu schützen.

150 Die Stadt Hamburg entwickelt sich seit Jahrzehnten rasant weiter. HafenCity, Sci-
151 enceCity und die Neue Mitte Altona sind nur die bekanntesten Projekte. Die Entwick-
152 lung unserer Stadt erhält weltweit Aufmerksamkeit und steht Vorbild für die Zukunft
153 von Hafenstädten. Die Entwicklung Hamburgs muss für die Bürgerinnen und Bürger
154 unserer Stadt transparenter gestaltet werden. Viele Prozesse verstehen selbst Fach-
155 kundige nur noch im Team, da fällt es dann auch schnell schwer die Bürgerinnen und
156 Bürger mit ihren Wünschen, Sorgen und Anregungen konstruktiv einzubeziehen.

157 Wir werden daher die **Baudezernate in den Bezirksämtern personell aufstocken**,
158 damit insbesondere ablehnende Baubescheide nachvollziehbarer und damit bürger-
159 freundlicher formuliert werden können.

160 Wir führen bei der Entwicklung von neuen Stadtteilen künftig **verpflichtend Quar-**
161 **tiersmanagemente (QM)** ein, in denen sich die Bürgerinnen und Bürger vor Ort über
162 die jeweiligen Vorhaben informieren. Dabei werden die Verfahrensabläufe und Ent-
163 scheidungsprozesse transparent abgebildet und konkrete Ansprechpartner genannt.
164 Die Bezirksämter erhalten so die Möglichkeit auf Bürgerinnen und Bürger vor Ort zu-
165 zugehen und sie zum Dialog einzuladen. Hierdurch werden insbesondere die zahl-
166 reichen engagierten überparteilichen Bürgerinitiativen frühzeitig mit einem weiteren
167 Instrument eingebunden. Die Quartiersmanagemente werden online durch eine
168 Homepage als Informationsquelle gestützt.

169 Ein ähnliches Konzept wie die Ausstellung „**Schöner Wohnen in Altona?**“ **wird in**
170 **allen Hamburger Bezirken verwirklicht und zu einer alle zehn Jahre wiederkeh-**
171 **renden Sonderausstellung weiterentwickelt.** Diese Ausstellungen erfolgen stets
172 unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Hierdurch wird der Bevölke-
173 rung immer wieder die Möglichkeit geboten in sachlicher und wissenschaftlich aufbe-
174 reiteter Umgebung die langfristige Stadtentwicklung nachzuvollziehen und diese in
175 einem größeren Kontext verstehen zu können.

176 Wir möchten, dass Hamburg auf ökologisch verträgliche und für alle bezahlbare Wei-
177 se wächst. Dazu gehören kurze Wege, die mit dem ÖPNV, zu Fuß oder mit dem
178 Fahrrad zurückgelegt werden können. Die bauliche Dichte Hamburgs liegt deutlich
179 unter derjenigen vergleichbarer Metropolen wie Berlin oder München. Ökologische
180 Vernunft gebietet daher, dass wir beim Wachstum unserer Stadt einen **Schwerpunkt**

181 **auf die Innenentwicklung** legen, statt unverbaute, ökologisch wertvolle Flächen in
182 den Randlagen zu bebauen.

183 Wir werden die **sozialverträgliche Verdichtung innerstädtischen Wohnraums**
184 durch **Aufstockung und Baulückenfüllung fördern**. Hierzu streben wir den Erlass
185 moderner Bebauungspläne an, die nach und nach die Baustufenpläne in Hamburg
186 ersetzen werden. Dadurch werden wir unsere Stadt sozialverträglich wachsen lassen
187 und den baurechtlichen Nachbarschutz sinnvoll konkretisieren, sodass von dem In-
188 strument der Befreiung nach § 31 BauGB nur noch in Ausnahmefällen und nicht
189 mehr regelhaft Gebrauch gemacht werden muss.

190 Wir werden den **Ausbau hochwertiger Grünflächen in der Stadt vorantreiben**
191 **und fördern**.

192 Je stärker unsere Stadt wächst, desto wichtiger wird es, dass wir wertvolle Grünflä-
193 chen für alle Bürgerinnen und Bürger im unmittelbaren Wohnumfeld bereitstellen.
194 Freiflächen wie Parks, begrünte Plätze oder Grünzüge haben eine enorm wichtige
195 Wirkung auf das Stadtklima. Sie kühlen den Siedlungsraum und sind wichtige Flä-
196 chen für das Sammeln von Regenwasser (Prinzip „**Schwammstadt**“). Damit sind
197 hochwertige Grünflächen ein enorm wichtiger Schritt in Richtung zu einer ökologisch
198 nachhaltigen Stadt. Hochwertig sind grüne Freiräume in der Stadt auch, wenn sie
199 Nutzungsmöglichkeiten für alle Bürgerinnen und Bürger bieten. Neben ihrer klimati-
200 schen Funktion sollen sie konsequent zu Erholungs-, Spiel-, und Sportzwecken aus-
201 gebaut werden. Um die Aufwertung der städtischen Grünflächen voranzutreiben,
202 werden wir ein **Investitionsprogramm** gemeinsam mit der Behörde für Umwelt und
203 Energie auf den Weg bringen. Bei großen Entwicklungsvorhaben werden wir über
204 städtebauliche Verträge Investoren noch **stärker an der Mitfinanzierung neuer**
205 **Stadtteilparks und -plätze beteiligen**.

206 Wir fordern, dass alle Möglichkeiten genutzt werden, um neuen Wohnraum zu schaf-
207 fen. Hierzu gehört für uns auch die **Umwandlung leerstehender Gewerbeflächen**
208 **in Wohnraum** (sog. Nutzungsänderung). Hierbei sind zahlreiche baurechtliche Vor-
209 schriften zu beachten, die oft schon von Fachleuten kaum noch zu überblicken sind.
210 Diese Vorschriften gewährleisten einen gerechten Interessensausgleich in den bo-
211 denrechtlichen Schicksalsgemeinschaften und können daher nur schwer vereinfacht
212 oder noch seltener abgeschafft werden. Wir fordern daher einen **Baulotsendienst**
213 bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, der die Bürgerinnen und Bürger
214 über die Möglichkeiten von Nutzungsänderung umfassend und transparent infor-
215 miert.

216 Hamburg lebt von seinen vielen sozialen Begegnungsorten. Dazu gehören neben
217 Kultureinrichtungen auch Stadtteilzentren oder Kneipen und Cafés, in denen sich
218 Bürgerinnen und Bürger treffen und austauschen können. Für ein gutes und soziales
219 Zusammenleben, ist uns der Erhalt solcher Orte ein besonderes Anliegen. Bei Ge-
220 bäudesanierungen und Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld, muss daher si-
221 chergestellt werden, dass diese **sozialen und kulturellen Treffpunkte nicht ver-**
222 **drängt werden** (bspw. In der Sternschanze). Gegebenenfalls müssen Investoren
223 vertraglich zum Erhalt dieser Orte verpflichtet oder eine Ausgleichsregelung gefun-
224 den werden.

225

226 IV. Mietendeckel

227 Wir werden zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums die **Einführung eines Mietende-**
228 **ckels eindringlich prüfen**. Hierbei wird zu berücksichtigen sein, dass ein solcher
229 Mietendeckel auf einer **fundierten Datengrundlage** (z.B. mittels **Mietenregister**)
230 beruht, die beispielsweise durch eine Abfrage der Miete bei einer Ummeldung abge-
231 fragt werden kann. Bei der Schaffung des Mietendeckels werden die in Berlin ge-
232 sammelten Erfahrungen berücksichtigt und für Hamburg angepasst. Wird ein Mie-
233 tendeckel eingeführt, so greifen zu schaffende **Ordnungswidrigkeitentatbestände**,
234 die ggf. nach einer Einführungsfrist zu verschärfen sind.