

Eine Stadt für alle

Soziale Aspekte des Bauens und Wohnens

Ran an den Speck: Bau Regularien entrümpeln - zielorientiert, ökologisch zukunftsweisend und gemeinsam im Norden

Bauen wird in Deutschland immer teurer. Das liegt nicht nur an den Material- und Arbeitskosten, auch immer neue Vorschriften treiben die Preise in die Höhe. Um den Neubau zu fördern und ihn weiterhin attraktiv zu halten, sollte das deutsche Baurecht nach niederländischem Vorbild reformiert werden. Dort wurden Auflagen durch Richtwerte und Ziele ersetzt, die den Bauherren mehr Freiheiten in der Umsetzung lassen. Die Stadt Hamburg sollte diesem Beispiel folgen und die Landesbauordnung entsprechend entzerren, um das Bauen einfacher, übersichtlicher und schneller zu machen. Im Zuge dessen strebt Volt eine Angleichung der Bauvorschriften in den norddeutschen Bundesländern und langfristig in allen Bundesländern an. Schleswig-Holstein hat dazu bereits einen guten Aufschlag gemacht. Damit könnten Akteure der Bauwirtschaft leichter länderübergreifend agieren und Kostenvorteile, bspw. durch die serielle Fertigung etc., an die Mieter*innen weitergeben. Die bauaufsichtlichen Verfahren gehören ebenfalls gestrafft, um die Erteilung von Baugenehmigungen zu vereinfachen. Ebenso ist es wichtig, dass es hierbei Erleichterungen für alternative Baumaterialien wie z.B. den Holzbau i.R.d. klimaneutralen Bauens gibt. Die Digitalisierung der Baugenehmigungsverfahren ist ebenfalls voranzutreiben.

Alles, was Du wirklich brauchst:

Neubau von günstigem, bedarfsgerechtem Wohnraum fördern

Wohngebäude mit einfachen Standards bieten innovative Möglichkeiten für gestalterische und räumliche Qualitäten. Sie ermöglichen nachhaltiges und kostengünstiges Bauen. Die Kosten ihrer Erstellung liegen deutlich unterhalb des Niveaus für übliche Mietgebäude. Solche Gebäude erfüllen aber dennoch alle Anforderungen an die Bauwerksqualität und Sicherheit.

Sie dürften damit mit Mieten wesentlich unterhalb des aktuellen Niveaus wirtschaftlich darstellbar sein. Wohnhäuser mit einfachen Standards können für alle, unabhängig des Einkommens, geeigneten Wohnraum schaffen.

Errichtung einfacher Wohnhäuser und mehr Handlungsspielraum für Architekt*innen und Bauherr*innen einsetzen.

Geschehen kann dies beispielsweise durch die Einführung eines "Gebäudetyps E", der neben den bereits bestehenden Gebäudeklassen in der Bauordnung, das einfache Bauen in einem neuen Planungsweg rechtssicher ermöglicht, ohne dabei den Verbraucherschutz

zu schwächen. Wir wollen, dass die Stadt Hamburg sich nach dem Vorbild der Landtagsinitiative der bayerischen Architektenkammer einer entsprechenden Erprobungsphase anschließt.

Mehr vom Leben: Kürzere Wege, günstige Mieten. Bau von Werkwohnungen fördern

Eine mögliche Lösung zur Entlastung des Wohnungsmarktes stellen auch Werkwohnungen dar, die in der Nähe der Firmen oder in bestehenden Wohnquartieren errichtet werden können.

Sie bieten Mitarbeiter*innen günstige Mieten und bestenfalls einen kürzeren Arbeitsweg. Arbeitgeber*innen würde es ermöglichen, dem Fachkräftemangel durch attraktivere Arbeitsplätze entgegenzutreten.

Volt möchte große Hamburger Unternehmen in die Pflicht nehmen, sich ebenfalls um die Wohnsituation ihrer Mitarbeiter*innen zu kümmern und Werkwohnungen zu errichten.

Bei der Zuweisung von Gewerbeflächen sollen Firmen, mit entsprechend von ihnen zu garantierenden Planungen, bevorzugt werden, um Anreize zu schaffen.

Gemeinsam in die Stadt von morgen investieren: Städtische Anleihe zur Förderung des Wohnungsbaus

Zur Finanzierung des Erwerbs und der Errichtung von Immobilien soll eine städtische Anleihe für private Anlegerinnen und Anleger aufgelegt werden, in welche Bürgerinnen und Bürger investieren dürfen, die nachweislich seit einer noch zu definierenden Mindestzeit in Hamburg gemeldet sind. Diese Anleihe bietet der Stadt Hamburg die Möglichkeit zur preiswerten Finanzierung neuer Wohnprojekte und gibt Hamburger Bürgerinnen und Bürgern die Chance, ihr Geld sicher anzulegen und damit die Wohn- und Mietsituation insgesamt zu verbessern. Im Idealfall profitieren die Anleger hier doppelt.

Leerstand zum Leben erwecken: Effektivere Nutzung vorhandenen Wohnraums

Einige tausend Wohnungen werden in Hamburg über diverse Plattformen gewerblich vermietet. Volt unterstützt die Bemühungen der Stadt Hamburg, diese Art von Zweckentfremdung zu unterbinden und den Wohnraum stattdessen für reguläre Mietverhältnisse zur Verfügung zu stellen.

Wohnraum und Grundstücke, die nicht den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend oder gar nicht genutzt werden, müssen wieder dem eigentlichen Zweck zugeführt werden. Deshalb unterstützt Volt den Leerstandsmelder und weitere Bemühungen, die diesem Zweck dienen.

Lücken füllen: Baugebot und ökologische Aufwertung für brachliegende Grundstücke

Aufgrund des angespannten Hamburger Wohnungsmarktes sehen wir es als Pflicht der Stadt an, die Möglichkeiten von Baugeboten nach § 176 BauGB zu nutzen, um die Besitzer*innen brachliegender Parzellen zur zügigen Bebauung, Verpachtung mit einer angemessenen Laufzeit oder zur Veräußerung an die Stadt zu motivieren und damit die entsprechenden Flächen für die notwendige Wohnbebauung zu erschließen und Spekulationsbrachen zu vermeiden.

Sollten Baugebote nicht zeitgerecht umgesetzt werden können, sind die Flächen als temporäre grüne Inseln ökologisch aufzuwerten um das Stadtklima zu verbessern. Baufeldfreimachungen durch Rodung bestehender Vegetation, sind erst in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit dem tatsächlichen Baubeginn zuzulassen, um städtisches Grün so lange wie möglich zu erhalten.

Wohnraum für wirklich Berechtigte: Die Fehlbelegungsabgabe

Die Wohnsituation in Hamburg ist trotz des ehrgeizigen Wohnungsbaus sehr angespannt.

Viele Menschen benötigen Unterstützung, um Wohnungen zu finden und um die hohen Mieten zu bezahlen.

Das bestehende Konzept, der auf Zeit subventionierten Sozialwohnungen im Besitz privater Investoren, bildet in Deutschland einen Sonderfall und bietet keine langfristige Lösung. Wir wollen von dem System der befristeten Sozialwohnungen wegkommen, hin zu einer flexiblen, nachhaltigen Nutzung von Bestandsimmobilien, die Sozialwohnungen bereithalten.

Baugrund wird in den kommenden Jahren rarer und weiterhin werden mehr Wohnungen aus der Förderung fallen, als neue gebaut werden.

Um den Herausforderungen zeitnah zu begegnen, wünschen wir uns in einem ersten Schritt, sicherzustellen, dass bestehende Sozialwohnungen tatsächlich auch den Bedürftigen zustehen. Die Anspruchsprüfung der Mieter erfolgt lediglich einmal beim Einzug, so dass viele Sozialwohnungen durch Fehlbelegungen blockiert sind und tatsächlich Bedürftigen nicht mehr zur Verfügung stehen. Wir befürworten daher die Einführung einer moderaten, sozial gestaffelten Fehlbelegungsabgabe. Die Abgabe kann verwendet werden, um sozialen Wohnungsbau in der Stadt zu fördern. Niemand wird dadurch aus seiner Wohnung vertrieben, aber es ist nur fair, eine von der Gemeinschaft finanzierte private Vergünstigung nicht länger in Anspruch zu nehmen, auf die man aufgrund seiner finanziellen Lage keinen Anspruch mehr hat.

Gemeinwohlorientierte Vermieter stärken

Wohnungsbaugenossenschaften oder ähnlich organisierte Vermieter sind ein wichtiger Baustein auf dem Hamburger Wohnungsmarkt. Wir befürworten die mit-eigentumsähnliche Wohnsituation durch die Teilhabe an Genossenschaften, die mit einem lebenslangen Wohnrecht verknüpft ist und als Teil der Altersvorsorge betrachtet

werden kann.

Hamburg hat mit 30 Wohnungsbaugenossenschaften und bislang einem kommunalen Wohnungsunternehmen starke Akteure im Nonprofit-Bereich.

Derzeit decken sie die Hälfte der Hamburger Mietwohnungen ab und haben einen ebenso großen Anteil an den jährlichen Neubauten.

Wir setzen uns für die Förderung von Hamburgs Wohnungsbaugenossenschaften ein, die durch ihre Organisationsform Wohnraum unterhalb des Mietspiegels anbieten können.

Um die Anstrengungen beispielsweise aufgrund der Entwicklung der Baukosten, höherer Zinsen und gestörter Lieferketten, für die Wohnungsbaugenossenschaften immobilienwirtschaftlich rechenbar und damit stetig zu erhalten, müssen die Förderkonditionen durch die Stadt kontinuierlich weiterentwickelt werden. Die Baukostenzuschüsse für den sozialen Wohnungsbau der Genossenschaften sollen erhöht werden. Auch sind entsprechend gute Zinsangebote zu gewährleisten.

Des Weiteren sind die Konditionen zukünftiger Erbbaurechtsverträge entsprechend förderlich zu gestalten, um den Mangel an bezahlbarem Wohnraum nicht zu verstärken. Die Bodenpolitik des Senats muss überdacht werden. Die derzeitigen Planungen, Grundstücke künftig ausschließlich im Erbbaurecht mit Einmalzahlung zu vergeben, wird dazu führen, dass Wohnungsbaugenossenschaften auf städtischen Grundstücken nicht mehr bauen können. Stattdessen sollten bei der Vergabe öffentlicher Grundstücke vermehrt Wohnungsbaugenossenschaften berücksichtigt werden.

Sollte die Stadt Hamburg zukünftig irgendwelche Vereinbarungen mit Volksinitiativen o.a. treffen, sind die Vertreter der Wohnungsbaugenossenschaften in die Beratungen und den Einigungsprozess im Wege eines fairen Dialogs einzubeziehen.

Die Eigentumsquote erhöhen

Familien niedriger bis mittlerer Einkommensklassen können in Hamburg kaum noch Wohneigentum begründen. Sie wohnen mehrheitlich zur Miete und sind steigenden Mieten in besonderem Maße ausgesetzt. Gleichzeitig bildet Wohneigentum einen wichtigen Baustein der Altersvorsorge.

Die Wohneigentumsquote liegt in Hamburg lediglich bei etwa 24 Prozent und damit deutlich hinter anderen europäischen Großstädten wie Amsterdam, London oder Barcelona (mit etwa 72 Prozent).

Wir wollen eine signifikante Steigerung der Wohneigentumsquote und empfehlen, zunächst einen Zielwert von mindestens 30 Prozent anzustreben.

Wir wollen explizit mehr Familien den Erwerb einer Eigentumswohnung ermöglichen. Dies kann im Wege der Erprobung alternativer Finanzierungsmodelle nach dem Vorbild von

Helsinki geschehen, wo im Stadtteil Jätkäsaari eine moderate, 15%-ige Anzahlung mit einem Bezugsrecht gekoppelt ist. Die Nutzer*innen zahlen dann eine moderate Miete. Sollten sie sie ausziehen, bekommen sie die Anzahlung zurück.

Ebenfalls setzen wir von Volt uns für Entlastungen der Eigennutzer*innen beim Immobilienkauf ein, etwa durch den Wegfall der Grunderwerbsteuer für die erste eigengenutzte Immobilie.

Förderung von Mehrgenerationenhäusern

Volt will neue Formen gemeinsamen Lebens und gemeinschaftlichen Wohnens, darunter auch Mehrgenerationenhäuser, fördern.

Solche Modelle machen das Wohnen erschwinglicher, verringern durch gemeinsame Nutzung der Ressourcen die negativen Auswirkungen auf die Umwelt und verbessern den sozialen Zusammenhalt. Deshalb fordert Volt Hamburg, dass die Stadt solche Modelle mit finanziellen Zuschüssen und konzeptionellen Hilfen besser unterstützt.

Dies könnte zum Beispiel nach dem Vorbild des Düsseldorfer Projekts „Wohnen für Hilfe“ geschehen, bei dem junge Studierende Mietwohnungen zu reduzierten Konditionen bekommen. Der Vertrag sieht vor, dass die jungen Mieter*innen - je nach Größe der Wohnung - eine flexible Anzahl an Arbeitsstunden rund um die Immobilie oder als Unterstützung für ältere Hausbewohner erbringen und im Idealfall die monatliche Kaltmiete auf Null reduzieren können. Somit würden nur die individuellen Nebenkosten anfallen.

Wohnen als Menschenrecht - Housing First

Das Ziel von Volt ist die Abschaffung von Obdachlosigkeit nach dem Beispiel Finnlands. Mit der Bereitstellung einer angemessenen Wohnung für alle Bürger*innen in Hamburg verbessern sich auch andere soziale Problemstellungen der Stadt.

Für Volt ist Wohnen ein Menschenrecht. Deshalb setzt Volt sich für eine Intensivierung des „**Housing First**“- Konzepts ein, um Wohnungslosigkeit weiter zu reduzieren. Wir unterstützen die Initiative **#NullBis2030**.

Entscheidend für das Gelingen des Konzepts ist aber u.a., dass das Recht auf Wohnen im Vorfeld nicht an persönliche Bedingungen der Obdachlosen wie den Nachweis einer Wohnfähigkeit oder eine Kooperationsbereitschaft wie eine Art Belohnung geknüpft ist.

Die Bereitstellung von Wohnraum unter weiteren Vorbedingungen wie z.B. derzeit, dem Empfang von Transferleistungen, lehnen wir ebenfalls ab und fordern den Senat auf, sich beim Bund entsprechend für eine Neufassung einzusetzen.

Ebenfalls lehnen wir eine weitere zeit-, personal- und kostenintensive Evaluierung des Modellprojekts in Hamburg ab. Housing First wird seit den 90er Jahren evaluiert und es gibt mittlerweile funktionierende Konzepte in diversen Großstädten. Das Geld sollte besser in die ernsthafte und tatsächliche Umsetzung fließen. Das derzeitige Modellprojekt ist mit seinen gerade mal 30 Wohneinheiten nur ein wohlgemeinter Tropfen auf den heißen Stein, insbesondere vor dem Hintergrund, dass in Hamburg allein in 2021, 43 Obdachlose auf der Straße gestorben sind.

Volt Hamburg sieht hier ein großes soziales Potenzial und möchte das „Housing- First“ - Projekt und seine finanziellen Mittel in Hamburg daher bedarfsgerecht ausbauen.

Die Vergabe von Grundstücken nach Konzepten des Investors muss überarbeitet werden:

Das System der Konzeptvergaben ist an sich gut gemeint, aber leider unzureichend ausgestaltet. Die Auswahl der Investoren und ihrer Projekte ist leider nicht ausschließlich an das beste Konzept geknüpft.

Ein übermäßiges Gewicht bei der Punktevergabe liegt auf dem gebotenen Preis. Dadurch gewinnt in vielen Vergaben der Meistbietende, auch wenn das Konzept insgesamt nicht das Beste für die Stadt ist.

Das muss sich im Interesse der Stadtgesellschaft ändern. Vorbilder können Konzeptvergabeverfahren wie in Freiburg oder Tübingen sein, wo die Qualität der Nutzungskonzepte im Vordergrund der Vergabeentscheidung steht.

Lokale Infrastruktur: Investoren und Bauherren mehr in die Pflicht nehmen:

Wir wollen, dass sich Investoren, insbesondere nach dem Wegfall der Stellplatzpflicht bzw. Stellplatzabläse, angemessen an der Herstellung der Infrastrukturen im Umfeld ihrer Immobilien beteiligen.

Wurde damals die Stellplatzabläse auch für die Verbesserung der Radfahr Infrastruktur eingesetzt, verzichtet die Stadt seitdem auf diese Mittel zugunsten der Investoren. Für diese Infrastrukturen kommt jetzt die öffentliche Hand auf. Sie bedeuten aber nicht zuletzt auch einen Wertzuwachs des Besitzes der Investoren und es ist nur fair, die Bauherren bei der Herstellung von bspw. Bushaltestellen, Quartiersgaragen, Gehwegen, Fahrradstellplätzen oder E-Ladesäulen in die Verantwortung zu nehmen.

Steuerschlupflöcher schließen - Share Deal Praxis abschaffen:

Wir wollen, dass Hamburg sich beim Bund nachhaltig für die Überarbeitung der Anteilsquote bei den Share Deals, oder idealerweise gleich für deren Abschaffung einsetzt. Die von Investoren mittels der Share Deal Praxis tausendfach umgangene Grunderwerbssteuer, ist besser in die Schaffung städtischen sozialen Wohnungsbaus und den Ankauf entsprechenden Baugrunds im Wege des städtischen Vorkaufsrechts zu investieren. Die Stadt sollte auf diese wichtigen Einnahmen nicht länger verzichten.