

## **Antrag**

**der Abgeordneten Martina Koeppen, Matthias Czech, Gabi Dobusch,  
Sabine Jansen, Dirk Kienscherf, Dr. Christel Oldenburg, Lars Pochnicht,  
Michael Weinreich, Dagmar Wiedemann (SPD) und Fraktion**

**und**

**der Abgeordneten Olaf Duge, Dennis Paustian-Döscher, Rosa Domm,  
Gerrit Fuß, Dominik Lorenzen, Zohra Mojadeddi, Johannes Alexander Müller,  
Andrea Nunne, Lisa Maria Otte, Dr. Miriam Putz, Dr. Gudrun Schittek,  
Ulrike Sparr, Eva Botzenhart, Mareike Engels, René Gögge, Michael Gwosdz,  
Linus Jünemann (GRÜNE) und Fraktion**

**Haushaltsplan-Entwurf 2021/2022**

**Einzelplan 6.1**

**Betr.: Hamburgs Zukunft zu allen Zeiten klug, sozial und nachhaltig gestalten:  
Leitbild für eine sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortliche  
Hamburger Stadtentwicklungspolitik für eine lebenswerte Metropole  
des 21. Jahrhunderts für alle**

Hamburg ist eine der attraktivsten Metropolen Europas. Als lebenswerte Stadt am Wasser gilt es, Hamburgs Zukunft für alle Hamburger/-innen gerecht zu gestalten und nachhaltig zu entwickeln. Dabei muss das soziale, ökonomische und ökologische Wirken Hamburgs heute die Basis für unsere Handlungsfähigkeit von morgen ermöglichen. Es gilt, in allen Lebensbereichen die Folgen der Pandemie abzumildern, um die zentralen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts hin zu einer zukunftsfesten Transformation der Stadt zu gestalten.

Eines der zentralen Handlungsfelder ist und bleibt dabei das bezahlbare Wohnen. Hamburg hat seit 2011 eines der erfolgreichsten und ehrgeizigsten Wohnungsbauprogramme in Deutschland. Mit über 100.000 Baugenehmigungen und über 70.000 fertiggestellten Wohnungen, davon alleine 21.752 geförderte Wohnungen, einer verlässlichen Kooperation im Bündnis für das Wohnen, sozial stabilisierenden Wohnungsbestandspolitik, einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik und umfassendem Schutz der Mieter/-innen basiert dieses Handeln von SPD und GRÜNEN auf einer richtigen Gesamtstrategie.

Hamburg hat sich in der letzten Dekade beim Thema Wohnungsbau bundesweit eine Spitzenposition erarbeitet und damit die eklatanten Versäumnisse der CDU-Senate beim Wohnungsbau angegangen. Hamburgs Erfolge in der Wohnungspolitik sind dabei auch die Ergebnisse der seit 2011 eingeführten kooperativen Wohnungsbaupolitik und der Zusammenarbeit im Bündnis für das Wohnen. Durch die Vereinbarung mit der Wohnungswirtschaft und dem Vertrag für Hamburg mit den sieben Bezirken hat der Wohnungsneubau in Hamburg weiterhin ein solides und verlässliches Fundament, um auch zukünftig die Hamburger Wohnungsbauziele zu erreichen.

Gleichzeitig hat Hamburg sein städtisches Wohnungsunternehmen SAGA als Bestandhalterin des größten Wohnungsbestands nicht verkauft. Die SAGA verfügt heute über 137.000 Wohnungen. Zusammen mit den Wohnungsbaugenossenschaften beträgt der Bestand günstigerer Wohnungen damit rund 270.000 Wohnungen, Tendenz steigend. Dieser Bestand ist ein Garant und ein wichtiger Grundpfeiler für das bezahlbare Wohnen in der Stadt.

Der Hamburger Drittmix (ein Drittel Eigentum, ein Drittel frei finanziert, ein Drittel gefördert) trägt dazu bei, dass Hamburg auch beim Bau geförderter Wohnungen wieder zuverlässig Wohnungen genehmigt und auch fertigstellt. Die Wohnraumförderung wird dabei solide verbessert und auf einem sehr hohen Niveau im bundesweiten Vergleich verstetigt. Auf dieser Basis gilt es eine zielgenaue Weiterentwicklung des Drittmixes vorzunehmen.

Der Neubau hat auch eine dämpfende Wirkung auf den Mietenspiegel. So ist es in Hamburg gelungen, die Mietsteigerung in 2019 erstmals wieder unter das Niveau der allgemeinen Preissteigerungsrate zu bringen. Der Wohnungsneubau kann zudem auch sogenannte Sickerfekte auslösen. In eine neu gebaute Wohnung zieht ein Haushalt ein, der anderswo eine preiswertere Wohnung für einen neuen Haushalt in der Stadt freimacht. Damit können sogenannte Umzugsketten in Gang kommen. Aktuelle Studien machen deutlich, dass diese Effekte in angespannten Wohnlagen verzögert nachzuweisen sind, da durch einen sehr volatilen Wohnungsmarkt mit beispielsweise einem hohen Zuzug Sickerfekte durch andere Faktoren beeinflusst werden. Inwieweit diese Effekte durch den Wohnungsbau in Hamburg nachzuweisen sind, gilt es spezifisch für den Hamburger Wohnungsmarkt zu betrachten.

Der Hamburger Senat hat die Wohnraumförderung für 2021 und 2022 erneut deutlich verbessert und gestärkt. So wird beispielsweise die Förderung dahin gehend ausgeweitet, dass die Miet- und Belegungsbindung regelhaft 30 Jahre sein wird. Mit einem Förderbarwert von 653 Millionen Euro für den Wohnungsbau für die Jahre 2021/2022 bewegt sich Hamburg auf einem sehr hohen Niveau.

Auch auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt hat Hamburg mit Modellvorhaben unter Beweis gestellt, dass hochwertiger Wohnraum mit einer garantierten Nettokaltmiete zu realisieren ist. Damit wurde in Hamburg ein neues Segment für den frei finanzierten Wohnungsbau für Haushalte mit mittlerem Einkommen geschaffen. Rot-Grün will mit den Hamburg-Wohnungen hier weiter vorangehen. Die Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für den Bau von Hamburg-Wohnungen gilt es daher weiter zu spezifizieren.

Parallel zum Neubau günstigerer Wohnungen schöpfen SPD und GRÜNE die vorhandenen rechtlichen Möglichkeiten von Mietpreisbegrenzungen in Hamburg umfassend aus und setzen sich für eine weitere Verbesserung des Mieterschutzes – beispielsweise bei der Absenkung der Kappungsgrenze auf 10 Prozent und der rechtlichen Regelung von Vermietungen möblierter Wohnungen – konsequent ein. Auch der Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen für Gebiete, in denen heute rund 317.000 Menschen leben, schützt die Bewohner/-innenstruktur in vielen Quartieren vor einem starken Aufwertungs- und Verdrängungsdruck. Mit Inkrafttreten einer Sozialen Erhaltungsverordnung und der damit verbundenen Umwandlungsverordnung stehen in den betreffenden Quartieren bauliche Maßnahmen (der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen) und Begründungen von Wohneigentum im Bestand unter Genehmigungsvorbehalt. Einzelne Häuser können durch die Stadt aufgekauft werden, wenn Spekulanten sich nicht an die geltenden Regeln halten wollen. Neben der Prüfung weiterer geeigneter Gebiete für Soziale Erhaltungsverordnungen gilt es, die bestehenden Erfahrungen mit diesem Instrument der sozialen Stadtentwicklungspolitik zu bündeln und darzustellen.

Dieser Befund macht das große Engagement von SPD und GRÜNEN deutlich, mit dem in Hamburg bezahlbarer Wohnraum geschaffen wird. Die zur Verfügung stehenden Bundesmittel und die eigenen Haushaltsgelder werden mit hoher Priorität in den Sozialwohnungsbau und die Modernisierung und Sanierung des Bestands gesteuert. Vor diesem Hintergrund bietet sich an, in Hamburg einen Wohngipfel durchzuführen. Auf diesem Gipfel können die besten Ideen für ein bezahlbares Wohnen ausgetauscht werden, um voneinander für morgen zu lernen.

In der Transformation und Weiterentwicklung unseres urbanen Zusammenlebens entscheidet sich der Erfolg einer nachhaltigen Entwicklung unserer Gesellschaft. Hamburg nimmt als größte Hafenstadt Nordeuropas und wichtiger Industriestandort seine Verantwortung wahr und gibt sich mit seinem ambitionierten Klimaplan ein Reduktionsziel zur Dekarbonisierung unserer Gesellschaft. Neue Technologien und sozialer Zusammenhalt bieten dafür den Schlüssel für eine gute Zukunft.

Im Hamburger Klimaplan hat Rot-Grün festgelegt, dass der Sektor für private Haushalte inklusive der Gebäude den CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis 2030 um weitere knapp 2 Millionen Tonnen reduzieren soll. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, wird derzeit eine umsetzungs- und anwendungsorientierte Machbarkeitsstudie für die Hamburger Wohngebäude erstellt. Es sollte regelmäßig geprüft werden, ob zum Beispiel deren Datengrundlagen aktualisiert werden müssen oder es Änderungen des allgemeinen Rechtsrahmens gab.

Alle Maßnahmen des Hamburger Klimaplanes werden jährlich überprüft, die Erfolge alle zwei Jahre der Bürgerschaft berichtet und spätestens alle vier Jahre wird der Klimaplan angepasst. Gerade für den Bereich Wohnen wird es dabei darauf ankommen, dass Klimaschutz und die Mietentwicklung bei den Wohnfolgekosten Hand in Hand gehen. Die ökonomischen und sozialen Fragen wie bezahlbares Wohnen und die ökologischen Aspekte der Dekarbonisierung zur Erreichung der Klimaschutzziele müssen dabei gemeinsam betrachtet und gelöst werden.

Nachhaltiges Bauen ist beim Wohnungsbau genauso von hoher Bedeutung wie in allen anderen Bereichen der Bauplanung und -durchführung. Ressourcenschonung, Lebenszyklusbetrachtung und Kostenstabilität gilt es dabei in allen Fragen des Bauens umfassend zu betrachten und das bereits bestehende Know-how in Hamburg weiter auszubauen und für zukünftige Generationen zu verstetigen.

Hamburg hat mit dem kostenstabilen Bauen für öffentliche Bauvorhaben bereits seit 2011 ein verlässliches Bau-Monitoring. Neben der Kosteneffizienz und -transparenz gilt es auch, einen umfassenden Wissens- und Innovationstransfer im Bausektor sicherzustellen. Ein Hamburger Baukompetenzzentrum in der dafür zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen als zentraler Ansprechpartner für alle Grundsatzfragen des öffentlichen Bauens in Hamburg soll hierfür aufgebaut werden.

Bau- und Planungsprozesse erfahren auch insbesondere in der Stadtplanung derzeit den notwendigen digitalen Umbruch. Nicht nur die Stadt verändert sich, sondern auch die Prozesse der Planung und Stadtentwicklung. Der Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV) hat dabei in Hamburg eine tragende Rolle hin zur Transformation der urbanen Daten. Geodaten sind mittlerweile die Basis vieler städtischer Entscheidungsprozesse. Im Rahmen der Umsetzung des Onlinezugangsgesetzes (OZG) werden unterschiedliche Verfahren auch in der Stadtplanung umgestellt.

Auch Elektronische Genehmigungsverfahren, das Urban-Data-Hub und die XPlanung werden weiterentwickelt und auch der Wohnraumschutz wird mit einem entsprechenden Fachprogramm wo nötig konsequent digitalisiert. Mit DIPAS (Digitales Partizipationssystem) verfügt Hamburg über ein Beteiligungstool mit digitalen Beteiligungsmöglichkeiten wie zum Beispiel digitalen Planungstischen. Mithilfe von DIPAS können Bürger/-innen von überall aus, mobil oder in Veranstaltungen digitale Karten, Luftbilder, Pläne, 3D-Modelle und Geodaten abrufen und ein präzises Feedback zu diversen Planungsvorhaben in der Stadt geben. Die Erfahrungen insbesondere mit DIPAS sollen in einem Erfahrungsbericht aufgearbeitet und nutzbar dargestellt werden.

Ohne Teilhabe aller Bürger/-innen ist eine gute Stadtentwicklung nicht möglich. Die Entwicklung Hamburgs muss dabei an den Bedürfnissen aller Menschen ausgerichtet sein und alle Interessen sinnvoll abwägen und ins Verhältnis zueinander setzen. Sowohl in gesetzlich festgeschriebenen Formaten wie zum Beispiel öffentlichen Plandiskussionen (ÖPD) wie auch in ergänzenden und von SPD und GRÜNEN immer weiter ausgebauten Beteiligungsprozessen beispielsweise durch die Stadtwerkstatt wird deutlich, dass Bürgerbeteiligungsformate das Rückgrat der Stadtentwicklung sind. In Altona wurde mit der „Mitte für Alle“ Q8 bereits in der letzten Legislaturperiode ein umfassendes Pilotprojekt für eine gelingende inklusive Stadtentwicklung auf den Weg gebracht. Inklusion muss in allen Prozessen der Beteiligung unser Ziel sein.

Denn Stadtentwicklung ist etwas, dass für alle Menschen in der Stadt von Bedeutung ist.

SPD und GRÜNE setzen sich dafür ein, dass die ganze Hamburger Stadtgesellschaft aus der aktuellen Pandemie mit guten und zukunftssicheren Lösungen und Ideen für die Zukunft Hamburgs herauskommt. Das Gesicht der Stadt wird sich ändern und weiterentwickeln. Hamburg wird dabei in vielen Bereichen notwendige Entwicklungsschritte vornehmen.

Das „Gesicht der Stadt“ soll im Rahmen eines umfassenden Leitbildprozesses dialogisch in der Stadt diskutiert und gemeinsam mit den Hamburgern/-innen entwickelt werden, um den Transformationsprozess in der Zwanzigerjahren erfolgreich für alle zu gestalten.

### **Die Bürgerschaft möge beschließen:**

#### **Der Senat wird ersucht,**

1. einen Hamburger Wohngipfel mit der Wohnungswirtschaft, den Mieter/-innenorganisationen, der Bauwirtschaft und der Wissenschaft durchzuführen;
2. den erfolgreichen Hamburger Drittmix für Wohnungsbauprojekte weiterzuentwickeln. Dabei sollen unter anderem
  - a. regionale,
  - b. soziale,
  - c. zielgruppenspezifische und
  - d. ökologische Aspekte miteinfließenund eine Erhöhung des Anteils für den geförderten Wohnraum erreicht werden.
3. die Konzeption der „Hamburg-Wohnungen“ gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft weiterzuentwickeln. Dabei sollen unter anderem folgende Aspekte einfließen:
  - a. Mietpreisniveau,
  - b. Laufzeit der Mietpreisbindung,
  - c. Baustandards,
  - d. energetische Standards.
4. eine Studie zum Umzugsverhalten innerhalb Hamburgs durchzuführen anhand derer die genannten Sickereffekte innerhalb des Hamburger Wohnraumbestands vor dem Hintergrund der Wohnungsbautätigkeit untersucht werden;
5. einen Bericht über die Entwicklung Sozialer Erhaltungsgebiete in Hamburg zu erstellen;
6. regelmäßig zu prüfen, ob die zur Erreichung der Hamburger Klimaschutzziele erstellte umsetzungsorientierte Machbarkeitsstudie sowie die Studien zu den Wohnfolgekosten, zur Quartiersentwicklung und zu den Auswirkungen auf das Stadtbild im Hinblick auf die Datengrundlagen, mögliche Änderungen im Rechtsrahmen sowie technologische und gesellschaftliche Entwicklungen aktualisiert werden sollten;
7. ein Hamburger Baukompetenzzentrum in der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sukzessive aufzubauen. Das Hamburger Baukompetenzzentrum soll in allen Grundsatzfragen des öffentlichen Bauens (unter anderem alle Aspekte der Bauplanung und -durchführung, Kostenstabilität, Materialnutzung und Materialentwicklung, Wissens- und Innovationstransfer, Zukunftsfestigkeit, Pflege des Hamburger Stadtbildes) kompetent und handlungsfähig sein. Es soll neben der Bearbeitung von Grundsatzfragen des Bauens die für die öffentlichen Bauvorhaben zuständigen Stellen der Freien und Hansestadt Hamburg in Fach- und Verfahrensfragen beraten und unterstützen;

8. einen Erfahrungsbericht über das Projekt DIPAS zu Prozessen der digitalen Bürgerbeteiligung anzulegen und innerhalb des Berichts den Stand der Digitalisierung in Stadtplanungsprozessen komprimiert zugänglich zu machen;
9. einen Leitbildentwicklungsprozess für die gesamtstädtische räumliche Entwicklung anzulegen und dabei einen Korridor und ein geeignetes Verfahren für die Entwicklungsschritte eines neuen Hamburger Leitbilds interdisziplinär darzustellen;
10. für Hamburgs große Stadtentwicklungsgebiete einen Fortschrittsbericht vorzulegen;
11. der Bürgerschaft bis Ende 2022 zu berichten.