

Wie schaffen wir kurzfristig notwendigen Wohnraum?

Denkanstöße zur aktuellen Debatte

Deutschland droht insbesondere in größeren Städten eine akute Unterversorgung mit Wohnraum. Hohe Baupreise, verschärfte Anforderungen, steigende Zinsen und entfallene Förderungen sorgen für einen deutlichen Neubaurückgang. Gleichzeitig steigt der Bedarf, nicht zuletzt durch Kriegsflüchtlinge.

Es gibt viele Ideen, wie langfristig mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Das Problem: Es dauert zu lange.

Wir brauchen jetzt unkonventionelle, auch provokante Ideen, wie bereits 2023 und 2024 deutlich mehr Wohnraum bereitgestellt werden kann. Da der Wohnungsbedarf laut dem aktuellen Frühjahrsgutachten von empirica bereits ab 2025 wieder langsam sinken wird, müssen dabei auch temporäre Angebote mitgedacht werden.

10 Ideen, wie Hamburg kurzfristig mehr Wohnraum bereitstellen kann:

1. Effizientere Wohnraumnutzung durch Wohnungswechsel

Häufig nutzen Menschen zu groß gewordene Wohnungen, da die Neuanmietung einer kleineren Wohnung teurer wäre. Gerade für ältere Mieter ist ein Umzug zudem nur schwer zu organisieren, hinzu kommen psychologische Barrieren. Es ist daher unter Führung und mit finanzieller Unterstützung der Stadt ein Bündnis großer Vermieter zu schaffen, das potentielle Umzugsinteressierte aktiv durch dafür geschultes Personal anspricht und nachhakt, passende neue Wohnungen organisiert, für einen finanziellen Ausgleich unter den Vermietern sorgt und insbesondere bei alten Menschen auch den kompletten Umzug abwickelt. Gerade aufgrund der deutlich gestiegenen Nebenkosten besteht derzeit vermutlich grundsätzlich eine hohe Bereitschaft, die genutzte Wohnfläche zu reduzieren.

2. Einliegerwohnungen / vermietbare Zimmer schaffen und aktivieren

Sofern die Nutzer weniger Platz benötigen, aber im Haus oder der Wohnung wohnen bleiben möchten, bietet es sich in vielen Fällen an, Einliegerwohnungen oder vermietbare Zimmer zu schaffen und für den Markt verfügbar zu machen. Die Stadt sollte Eigentümer aktiv über diese Möglichkeit informieren, Fördermöglichkeiten für erforderliche Umbauten schaffen und insbesondere die rechtlichen und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen durch eine Bundesratsinitiative verbessern. Ziel muss sein, dass Einliegerwohnungen / einzelne Zimmer möglichst unbürokratisch vermietet werden können und dem erforderlichen besonderen Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter in

dieser Konstellation Rechnung getragen wird. Dazu gehört auch, dass Gegenleistungen (Gartenarbeit etc.) als Miete vereinbart werden können.

3. Optimierter Wohnungsbau: Schneller und günstiger

Durch Vereinfachung der Vorschriften in der Landesbauordnung (insbesondere Schallschutz) muss es ermöglicht werden, Gebäude deutlich effizienter, schneller und serieller zu erstellen. Bei modularen Holzhäusern reicht dabei auch eine deutlich reduzierte Lebenserwartung, sofern ein Rückbau nach dem Kreislaufansatz („Cradle-to-cradle“) möglich ist. Da durch die serielle Fertigung deutlich Zeit und Kosten gespart werden können, sind ggf. erforderliche genehmigungsrechtliche Befreiungen großzügig zu gewähren. Zudem sollte Hamburg sich dafür einsetzen, dass die verschiedenen Landesbauordnungen maximal vereinheitlicht werden, um teure lokale Anpassungen zu vermeiden.

4. Schnellere und einfachere Nachverdichtung

Bestehende Regelungen, die Nachverdichtungen, Dachaufstockungen etc. beschränken, sind radikal auf wenige essentielle Vorschriften zu kürzen. So ist bei Dachausbauten generell auf das Verschreiben zusätzlicher Kinderspielflächen, zusätzlicher Abstellräume, zusätzlicher Kinderwagenabstellflächen etc. zu verzichten. Ziel muss sein, dass die 2018 in §69 HBauO geschaffene Einzelfallprüfung bei Abweichungstatbeständen in der Regel entfallen kann. Parallel sollte sich der Senat dafür einsetzen, dass die Obergrenzen in §17 BauNVO angemessen erhöht werden.

5. Experimentierflächen ausweisen und Umnutzungen erleichtern

Deutlich gestiegene Anforderungen haben einen erheblichen Anteil an den gestiegenen Baukosten. In Hamburg sollten mehrere Experimentierflächen ausgewiesen werden, wo Bauplanungs- und -genehmigungsprozesse analog zum §246 BauGB deutlich verkürzt sind und nach Maßgabe der niederländischen reformierten Bauordnung bzw. der darauf aufbauenden deutschen Überlegungen zum „Gebäudetyp E“ gebaut werden darf. Zudem muss es deutlich vereinfacht werden, leerstehende Einzelhandels- und Büroflächen in Wohnraum umzuwandeln.

6. Bezirksämter deutlich besser ausstatten

Viele Bauvorhaben scheitern in Hamburg an den völlig unterausgestatteten Bezirksämtern, in denen nicht marktgerecht bezahlte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wenig motiviert werden, Lösungen zu suchen und Dinge machbar zu machen. Allein aktuell sind mindestens 27 Stellen für Baugenehmigungsmanager in den Bezirksämtern ausgeschrieben. Für eines der drängendsten Probleme unserer Zeit braucht es die Bereitschaft, marktadäquate Gehälter zu bezahlen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beständig darin zu unterstützen, auch mutige Entscheidungen zu treffen.

7. Keine Zeit für Egoismen

Laut Übersicht von „Mehr Demokratie“ gab es allein in Hamburg bislang 16 Bürgerbegehren zu Bebauungsplanverfahren und 39 zu „Wohngebietsprojekten“. Aufgrund der niedrigen Quoren reichen oft bereits die Unterschriften der erweiterten Nachbarschaft, um Wohnungsbauprojekte mindestens erheblich zu verzögern. Die künftigen Wohnungsnutzer haben hingegen keine Stimme. Die Sorge vor Bürgerbegehren führt zudem oft dazu, dass bereits im Vorwege die mögliche Zahl neuer Wohnungen nicht ausgeschöpft wird. Im Interesse der beschleunigten Schaffung von Wohnraum ist daher die Möglichkeit von Bürgerbegehren gegen Wohnungsbauprojekte für fünf Jahre auszusetzen.

8. Zügig Klarheit beim Erbbaurecht schaffen

Es ist ein großer Fehler, ausgerechnet jetzt per Verfassungsänderung festzuschreiben, dass städtische Flächen für Wohnungsbau nur noch per Erbbaurecht vergeben werden dürfen. Umso wichtiger ist es, sehr kurzfristig durch kluge Ausführungsregelungen die negativen Auswirkungen zu begrenzen und Klarheit für Bauherren, Investoren und Banken zu schaffen. Die angekündigte Senkung des Erbbauzinssatzes ist dafür ein erster wichtiger Schritt. Entscheidend sind aber auch die Regelungen zur Indexierung des Erbbauzinssatzes sowie zu den Anschlussregelungen nach Ablauf der Erbpacht. Wichtig wäre, dass die Indexierung keinesfalls schneller steigen darf als die Miete sowie dass Erbbaurechte sehr frühzeitig (z.B. 30 Jahre vor Ablauf), zu bereits heute transparenten Konditionen und ggf. auch einseitig durch den Erbbaurechtnehmer verlängert werden können.

9. Temporäre Wohnformen möglich machen

Durch die aktuelle Lage am Bau- und Zinsmarkt werden derzeit viele Bauvorhaben verschoben. Daher ist zu prüfen, ob entsprechende Grundstücke nicht temporär für mobile „Tiny Houses“ zur Verfügung gestellt werden können. Gleiches gilt in Wasserlagen für Hausboote. Darüber hinaus ist zu überlegen, ob in für eine ganzjährige Nutzung geeigneten Kleingartenlauben nicht für zunächst zehn Jahre das dauerhafte Wohnen geduldet werden kann, sofern die Nutzer dafür ihre bisherige Hauptwohnung dem Markt zur Verfügung stellen.

10. Enge Kooperation mit dem Umland

Hamburg blickt allzu oft nur bis zur Stadtgrenze. Die aktuellen Herausforderungen können aber nur gemeinsam mit dem unmittelbaren Umland gelöst werden. Notwendig sind daher eine abgestimmte und verzahnte Stadt- und Verkehrsplanung sowie regelmäßige Treffen der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister sowie der Stadtentwicklungssenatorin mit den Planungsdezernenten der Bezirke und des Umlands.

Hamburg, März 2023